



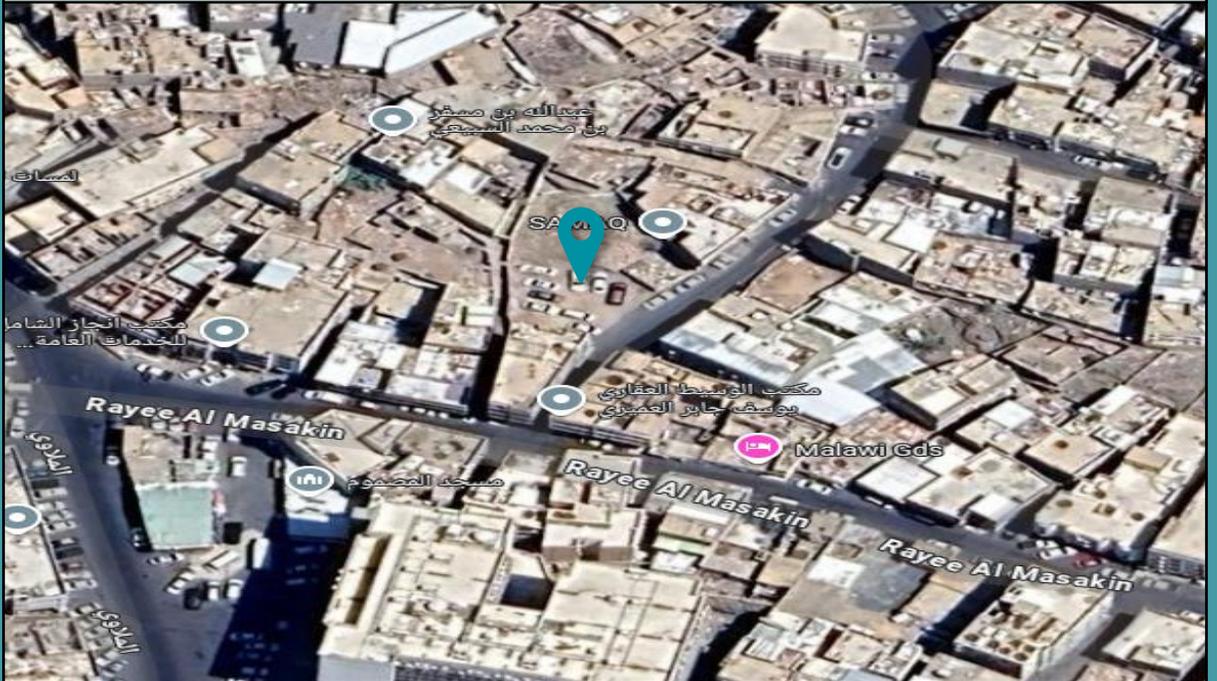
# كراسة المنافسة Tender Booklet

Makkah	مكة المكرمة	المدينة City
MKH-L -(2024-INVT-W-076)-9		Asset Code كود الأصل

## كراسة بيانات الأصل Asset Data Booklet

المعابدة Al-Maabdah			الحي Neighborhood	
641.33 (م <sup>2</sup> - M <sup>2</sup> )			المساحة Area	
أرض سكنية Residential Lands			نوع الأصل Asset Type	
N	21.437967	E	39.842381	الإحداثيات Coordination
35 (سنة - Year)			مدة الاستثمار Investment Term	
ثلاث سنوات ونصف Three and a Half Years			فترة السماح Grace Period	
195,778.08 (ريال - SAR)			الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price	

### مصور جوي Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/VxUWY4aPG1nGXARk7>

رابط الموقع  
Location Link



شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

برنامج استثمار  
-الأراضي السكنية -

# الشروط العامة

Estithmar Program

- Residential Lands-

# General Conditions



### Glossary:

Definitions of the Used Terms

<b>Asset</b>	The Land to be leased to the Investor.
<b>TBC</b>	Tatweer Buildings Company
<b>Tender Terms and Specifications Document</b>	A booklet outlining the requirements for the Estithmar Program.
<b>Asset Data Booklet</b>	A brochure outlining the Asset 's information and data.
<b>Bid</b>	The financial proposal submitted by the Investor.
<b>Tender</b>	The mechanism followed by TBC to lease asset to Investors.
<b>Financial Proposal</b>	Includes the financial statements, the value of the Bid submitted by the Bidder, and the Bid Bond.

### المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

<b>الأصل</b>	الأرض المراد تأجيرها للمستثمر.
<b>الشركة</b>	شركة تطوير للمباني.
<b>كراسة المنافسة</b>	كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار.
<b>كراسة بيانات الأصل</b>	كتيب يحدد معلومات وبيانات الأصل.
<b>العطاء</b>	العرض المالي المقدم من قبل المستثمر.
<b>المنافسة</b>	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير الأراضي على المستثمرين.
<b>العرض المالي</b>	يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي.

## Bid Documents:

## مستندات العطاء:

The Investor shall complete and attach the following documents:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. The Bid Bond (Bank Guarantee). .1 خطاب ضمان ابتدائي (ضمان بنكي).
2. A copy of the VAT Registration Certificate issued by the Zakat, Tax and Customs Authority. .2 صورة من شهادة تسجيل ضريبة القيمة المضافة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
3. A copy of the personal ID of the Bidder's Legal Representative. .3 صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمتنافس.
4. The Tender Terms and Specifications Document, provided that each paper is signed by the Bidder and stamped with its official seal, as a confirmation of its full commitment to its contents. .4 كراسة المنافسة على أن تكون كل ورقة منهما موقعة من قبل المتنافس ومختومة بختمه الرسمي، تأكيداً على التزام المتنافس المطلق بما ورد بها.
5. The Financial Proposal Form, duly filled, signed, and stamped. .5 نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه .
6. A valid copy of the Commercial Register. .6 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
7. A copy of the establishment's National Address Document. .7 صورة من وثيقة العنوان الوطني للمنشأة.
8. A valid copy of the Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in case the Bidder is a foreign company. .8 صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.

In the event of any deficiencies in the above Bid Documents, TBC shall be entitled to disqualify the Bidder and retain the Bid Bond.

في حال وجود أي نواقص في مستندات العطاء أعلاه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المتنافس ومصادرة الضمان الابتدائي.



### Tender Mechanism:

#### Submitted Bid:

The Investor shall fill out the Financial Proposal Form by stating the annual rental price for the entire Lease term (excluding VAT), and shall attach therewith a Bid Bond.

#### Submission of Tender and Bid Opening:

Bidders shall submit their Bids at TBC Head Office before 3:00 PM on **Thursday** , **2025-06-12** . Any Bid submitted after this deadline will be disqualified and returned to the Bidder unopened. The Bids shall be submitted to the following address:

Commercial Affairs Department, TBC Head Office, Othman bin Affan Road, King Salman District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

#### Minimum Bid Price:

Any Bid below the minimum specified bid price shall be disqualified, and the Bid Bond shall be refunded to the Disqualified Bidder.

#### Purpose of Lease:

The purpose of the contract is to residentially exploit the asset accordance to the attached Building requirements.



### 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.

#### التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم **الخميس** الموافق **2025-06-12 م**. وسيتم استبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون على العنوان التالي:

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

#### تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

#### الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو استثمار الأصل محل هذه المنافسة بالاستعمال السكني وفقاً لاشتراطات البناء المرفقة.



## Tender Submission and Eligibility Conditions

### Eligible Bidders:

Saudi, Gulf, or foreign companies and institutions holding a valid Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in accordance with Saudi laws and regulations.

### Language of Bid:

The Bid submitted by the Bidder and all papers and communications related to the Tender shall be in Arabic or both Arabic and English. In the event of any discrepancy between the Arabic and English versions, the Arabic version shall prevail in case of any conflict.

### Method of Bid Submission:

The Bidder or its Authorized Representative shall submit the Bid at TBC Head Office in Riyadh. The Bid shall include the following:

- The Financial Proposal Form, the signed and stamped Bid Bond, which is equivalent to (30%) of annual rental value, the Tender Terms and Specifications Document, the Asset Data Booklet, and all required supporting documents, all duly signed and stamped, shall be enclosed in one envelope sealed with red wax, clearly indicating the Asset code and the Bidder's data. This shall be done by completing the data form provided with the Tender Documents.
- Any Bid submitted by a Bidder within the stipulated deadline shall be acknowledged with a receipt indicating the date and time of submission. Bids submitted after the stipulated deadline shall not be accepted.

### Late Bids:

Any Bid submitted after the stipulated deadline shall be disqualified and returned unopened to the Bidder.



## اشتراطات التقديم ودخول المنافسة

### من يحق له دخول المنافسة:

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

### لغة العطاء:

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

### طريقة تقديم العطاء:

يقوم المتنافس أو الشخص المفوض عنه نظاماً 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 وختمه وكراسة المنافسة و كراسة بيانات الأصل و المستندات المطلوبة بعد توقيعها و ختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الاحمر، موضحاً عليه كود الأصل 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:

## Pricing:

Upon preparing a Bid, the Investor shall adhere to the following:

- The price quoted in the Bid shall strictly comply with the requirements of the Tender Terms and Specifications Document. The Bidder shall not be entitled to modify its quoted prices during the tendering period or after winning the Tender, otherwise, the Bid will be disqualified and the Bid Bond will be retained.
- All prices quoted in the Bid shall be expressed both in figures and in words (letters) in Saudi Riyals. In the event of any discrepancy between the amount expressed in figures and the amount expressed in words, the amount expressed in words shall prevail.
- The Bidder may not erase, obliterate, correct, or amend the quotation. If any such changes are made, the entire quotation shall be rewritten in full, both in figures and in words, signed and stamped.

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

- يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمنافس المطالبة بتعديل سعره خلال فترة المنافسة أو بعد فوزه بها وإلا استبعد عطاءه وتم مصادرة ضمانه الابتدائي.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وعند اختلاف الرقم عن الكتابة فالعبرة بالكتابة.
- لا يجوز للمنافس 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.

## Method of calculating the rent of the asset in the event of a discrepancy from the area specified under the asset Data Booklet:

## طريقة حساب أجره الأصل حال وجود اختلاف عن المساحة المحددة بموجب كراسة بيانات الأصل:

- 1- In the event of any discrepancy between the actual area and the area specified in the Asset Data Booklet, whether such discrepancy is an increase or decrease, and provided that it is within (10%) of the total area specified in the Asset Data Booklet, the rental value shall be adjusted in accordance with paragraph (2) below. Any Bidder who objects to this adjustment shall be disqualified from the Tender and its Bid Bond shall be retained OR terminate the contract and confiscate their final guarantee. However, if the discrepancy in the asset's area exceeds (10%), the Bidder shall have the option to either withdraw from the Tender and have its Bid Bond released or to continue in the Tender and have the rental value of the Asset adjusted in accordance with paragraph (2) below. In the event that the Bidder wishes to withdraw, it must notify TBC in writing within five (15) days of discovering the discrepancy in the asset area, otherwise its right to do so shall be retained and shall be obligated to complete the Tender. The company also reserves the right to cancel the Tender at any stage, even if the award has been made, in the event of a discrepancy in the area of the Asset compared to what is stated in the Tender Booklet, whether an increase or decrease, within (10%) of the total area specified in the Tender Booklet. The cancellation must be made within a maximum of (15) fifteen days from the date of discovering the discrepancy in area.

- 1- في حال وجود أي اختلاف بمساحة الأصل عن المساحة المعينة بموجب كراسة بيانات الأصل سواء كان هذا الاختلاف بالزيادة أو النقصان وفي حدود (10%) من إجمالي مساحة الأصل المعينة بكراسة بيانات الأصل ( فيتم تعديل القيمة الإيجارية وفقاً للفقرة (2) أدناه وفي حال إعتراض المنافس على هذا الإجراء يتم إستبعاده من المنافسة مع مصادرة ضمانه الابتدائي أو فسخ العقد معه و مصادرة ضمانه النهائي ، أما إذا كان الإختلاف بالزيادة أو النقصان يزيد عن (10%) من مساحة الأصل فيكون المنافس بالخيار إما أن ينسحب من المنافسة ويتم الإفراج عن ضمانه الابتدائي أو يستمر في المنافسة وتعديل القيمة الإيجارية للمرفق وفقاً للفقرة (2) أدناه، وفي حال رغب المنافس في الانسحاب فعليه اخطار الشركة كتابياً بذلك خلال (15) خمسة عشر يوم من تاريخ اكتشاف الاختلاف في مساحة الأصل وإلا سقط حقه في ذلك وأصبح ملزماً باستكمال المنافسة كما انه يحق لشركة تطوير للمباني إلغاء المنافسة في أي مرحلة من مراحل المنافسة حتى لو تمت الترسية في حال وجود اختلاف في مساحة الأصل عن ما تم ذكره بكراسة الشروط بالزيادة أو النقصان وفي حدود (10%) من إجمالي مساحة الأصل المحددة بكراسة الشروط على ان يكون الإلغاء بحد اقصى خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ العلم باختلاف المساحة.

- 2- The rental value for the new area, whether increased or decreased, shall be calculated based on the Bidder's quoted price per square meter of asset multiplied by the new area, which shall be determined according to the following equation:

Rental value per square meter = Value of the financial offer for the asset / asset area specified in the Tender Terms and Specifications Document.

#### **Bid Bond:**

The Bidder shall submit, along with its Bid, a Bid Bond amounting to 30% of the annual rental value. The Bid Bond shall be in the form of an unconditional and irrevocable bank guarantee issued by a bank approved by the Saudi Central Bank (SAMA) and shall be payable on first demand by TBC without the need for any notice or court order. The Bid Bond shall also remain valid for a period of no less than (180) days from the Bid closing date. TBC shall be entitled to extend the validity period of the Bid Bond if the award is delayed for any reason. In the event that the Bid Bond cannot be extended, TBC shall have the right to liquidate the Bond and retain the proceeds thereof until the award is made. Any Bid not accompanied by a Bid Bond meeting the above requirements shall be disqualified.

#### **Performance Bond:**

Five years preceding the Lease's termination date, the Bidder shall furnish an unconditional and irrevocable bank guarantee, issued by a bank accredited by the Saudi Central Bank, for an amount equivalent to the annual rental fee. Such guarantee shall be payable on first demand by TBC without the need for any prior notice or court order. TBC also reserves the right to liquidate the final guarantee to satisfy any amounts owed by the tenant. The Performance Bond shall remain valid for the entire remaining term of the Lease and may be extended by TBC at its sole discretion. Should the Bidder fail to submit a Performance Bond that complies with all of the above conditions within the specified timeframe, TBC shall have the right to terminate the Lease for default and claim damages from the Bidder.

#### **Reservations:**

Any Bid submitted with reservations of any kind, whether financial or non-financial, shall be disqualified and the Bid Bond shall be returned to the Bidder.

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

القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأصل / مساحة الأصل المذكورة في كراسة المنافسة.

#### **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 تمديده له فيحق لها تسويله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

#### **الضمان النهائي:**

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمسة سنوات بتقديم ضمان بنكي على أن تكون قيمته مساوية لأجرة تلك السنة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان النهائي سارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المتنافس بذلك؛ كما انه يحق لشركة تطوير للمباني تسويل الضمان النهائي لاستيفاء أي مبالغ مستحقة لها على المستأجر ، وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائياً مستوفياً لكافة الشروط أعلاه في الوقت المحدد فيجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير والرجوع عليه بالتعويضات.

#### **التحفظات:**

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

### Clarification of Bids:

To facilitate the evaluation of Bids, TBC may, if necessary, request any Bidder to provide clarifications of its Bid within a reasonable time. Any such request for clarification shall be made in writing.

Should a Bidder fail to provide the requested clarifications by the specified date and time, TBC shall have the right to disqualify its Bid and retain the Bid bond.



### Bidder's Pre-Bid Obligations

#### Studying the terms and conditions contained in the Document:

The Investor shall thoroughly and carefully study the terms and conditions of the Tender Document and prepare the Bid in strict compliance with these terms and specifications. Failure to do so shall entitle TBC to disqualify the Bid.

#### Inquiries:

In the event of any ambiguity or obscurity in any of the provisions of the Tender Documents, the Bidder shall seek clarification from TBC prior to submitting its Bid. The Bidder shall not be entitled to request any clarifications or modifications to the form of the Lease after submitting its Bid. If the Bidder wishes to clarify any ambiguity in any of the contract terms or any of the tender documents, the Bidder must inquire with the company for the necessary clarification before submitting its Bid. All correspondence in this regard shall be addressed to TBC at the following email address:

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

#### Asset Inspection:

Prior to submitting its bid, the bidder shall inspect the asset and its surrounding services fully and completely, according to the approved limits, and the bidder shall be deemed to have fulfilled this requirement once it submits its bid, so that it shall not be entitled later to claim or invoke any ignorance regarding the asset.

### 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 والموعود المحددين، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطاءه ومصادرة ضمانه الابتدائي.



### واجبات المتنافس قبل إعداد العطاء

#### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

#### الاستفسارات:

في حال رغب المتنافس في استيضاح أي غموض في أي من بنود مسودة العقد أو أي من وثائق المنافسة فإنه يجب على المتنافس الاستفسار من الشركة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي أيضاحات أو تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمه لعطاءه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي :

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

#### معاينة الأصل :

على المتنافس وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الأصل وما يحيط به من خدمات معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة، ويعتبر المتنافس قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الأصل.



## TBC's Pre-Award Rights

### Cancellation of the Tender and modification or postponement of the conditions and specifications:

TBC shall have the right to cancel or postpone the Tender prior to award if its interest so requires, without any of the Bidders being entitled to any compensation. TBC may also add, delete, or modify any provision of the Tender Document prior to the opening of Bids by written notice addressed to all Bidders. Any such addition, deletion, or modification shall be deemed to be part of the Tender Document and shall be binding on all Bidders.



## ما يحق للشركة قبل الترسية

### إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

يحق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية إن دعت مصلحتها ذلك دون استحقاق أي المتنافسين لأي تعويضات كما يحق للشركة الإضافة أو الحذف أو التعديل على أي بند في كراسة المنافسة قبل فتح مظاريف العطاءات بموجب إخطار كتابي موجه إلى جميع المتنافسين على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار المتنافسين به جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.



## Awarding and Contracting

### Bid Opening and Award Mechanism:

- Upon receipt of Bids, TBC will evaluate all Bids submitted in compliance with the requirements set forth in the Tender instructions and documents.
- Bids shall be opened in the presence of the Bidders or their duly Authorized Representatives at a time and date to be specified by TBC via email.
- Eligible Bidders may be invited to submit presentations or participate in interviews with TBC.
- TBC shall notify the Successful Bidder of the award and request the Bidder to initiate the final procedures prior to the execution of the Lease.



## الترسية والتعاقد

### آلية فتح العطاءات والترسية :

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

- Unsuccessful Bidders shall be notified of the evaluation results via email.
  - TBC shall be disqualified the Bid submitted by the Bidder if it is proven that it breached its financial obligations towards TBC, or failed to comply with the contractual terms of the contracts previously concluded therewith.
  - TBC shall be entitled to reject the request of an Investor who wishes to assign the Lease to another Investor, if the Investor (Assignee) breaches its financial obligations towards TBC, or fails to comply with the contractual terms of the contracts previously concluded therewith.
  - TBC shall be entitled to disqualify the Investor if it is proven that a lawsuit was filed against TBC with false claims and demands, and a final judgment was issued dismissing the lawsuit filed by the Investor against TBC.
  - Upon acceptance of the Bid, the Winning Bidder shall take the following steps sequentially:
    - Payment of rent for the first contractual year and submission of any other documents requested by TBC within ten (10) days from the date of the notice of award.
    - The Winning Bidder or its Authorized Representative shall take possession of the asset through an Official Handover Report and jointly sign the Lease at the date specified in TBC's written notification in this regard.
    - In the event that the Bidder does not complete the above requirements, its award will be canceled and the Bid Bond will be retained.
- يتم إبلاغ المتقدمين الذين لم تتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
  - يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد العطاء المُقدّم من المتنافس إن ثبت إخلاله بالتزاماته المالية تجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة معه سابقاً.
  - يحق لشركة تطوير للمباني رفض طلب المستثمر - الذي يرغب بالتنازل- عن العقد لمستثمر آخر في حال إخلال المستثمر-التنازل إليه- بالتزاماته المالية تجاه الشركة، أو تخلفه عن الالتزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة سابقاً مع الشركة.
  - يحق للشركة استبعاد المستثمر في حال تبين لها بأنه تم رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبات غير صحيحة، وصدر بشأنها حكم قطعي برفض الدعوى المقامة من قبل المستثمر ضد الشركة.
  - إذا قُبل العطاء يقوم المتنافس الفائز بتنفيذ الخطوات التالية على التوالي:
    - سداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى، وتقديم أي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من تاريخ الإشعار بالترسية.
    - يلتزم المتنافس الفائز أو مفوضه النظامي باستلام الأصل 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.

#### Lease Term:

The term of the Lease shall be **35 Gregorian years**, commencing on the date of execution hereof and the rental value shall become effective from the same date.

#### Rental Escalation Mechanism:

The annual rent shall be increased every five contractual years by ( **10 %** ).

#### Asset Handover to investor :

The asset will be handed over to the investor through a formal handover report signed by both parties or their representatives. The investor acknowledges full responsibility for the asset from the date of signing the handover report. If the investor fails to take possession of the asset within fifteen (15) days from receiving written notice of handover, If the investor fails to take possession of the asset within the specified time, Tatweer

#### مدة العقد :

إن مدة العقد **35 سنة ميلادية** على أن تبدأ مدته وسريان قيمته التأجيرية من تاريخ توقيع العقد.

#### آلية الزيادة الإيجارية :

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

#### تسليم الأصل للمستثمر:

يتم تسليم الأصل إلى المستثمر بموجب محضر استلام رسمي موقع من الطرفين أو مندوبيهم، ويقر المستثمر بأنه أصبح مسؤولاً عن الأصل مسؤليةً كاملة من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام إذا لم يتم المستثمر باستلام الأصل وفق الموعد المحدد بإخطار شركة تطوير للمباني فيحق لشركة تطوير للمباني تطبيق الشرط الجزائي على المستثمر وفسخ العقد.

Buildings Company (TBC) has the right to apply the penalty clause on the investor and terminate the contract.

#### Grace Period :

The Investor shall be granted a **(three and half years)** grace period, commencing from the date of the asset handover date.

#### Blacklist:

A Bidder shall be disqualified from participating in any Tender with TBC for a period of one year from the date on which the disqualifying event occurs in any of the following cases:

1. If the Bidder withdraws from the Tender after it has been awarded thereto but before the Lease is signed.
2. If the Bidder withdraws from the Lease after it has been signed.
3. If the Lease is terminated due to the Bidder's breach of any of its obligations.

#### Penalty Clause:

The Lease shall include a penalty clause stipulating that the Investor shall pay TBC an amount equivalent to three years' rent in the event that the Investor breaches any of its contractual terms or withdraws from the Lease.

#### General Provisions:

- Upon submission, all documents, drawings, and other materials submitted in connection with this Tender shall become the asset of TBC.
- All dates referred to in the Lease shall be according to the Gregorian calendar.
- In the event that the Bid is unsuccessful, TBC shall not be liable to the Bidder for any costs or expenses incurred by the Bidder in preparing its Bid.
- The Awarded Bidder shall not be entitled to assign the Tender to any other party.

#### Correspondence:

All correspondence between the Parties under this Document shall be in writing and shall be sent by registered mail or email to TBC address as stated herein and to the Bidders' addresses as stated in the Tender Documents.

#### فترة السماح:

يتمنح المستثمر مدة **(ثلاث سنوات ونصف)** كفترة سماح تبدأ من تاريخ استلام الأصل بموجب محضر رسمي

#### 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. انسحب من العقد بعد توقيعه له.

3. إذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

#### الشرط الجزائي:

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

#### أحكام عامة :

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

#### المراسلات:

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

نموذج العقد

Contract Template

## Lease Agreement for Asset

## عقد إيجار أصل (استثمار)

On the day of 00/00/1446H corresponding to 00/00/2025 G, at Riyadh city, this Agreement is entered into by and between:

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم ..... 1446/00/00 هـ الموافق 2025/00/00 م، بين كل من:

1. Tatweer Buildings Company (TBC), a limited liability company, with an independent legal entity (**wholly owned by the State**), licensed under CR. No. (1010353290) dated 28/11/1433H (14/10/2012G), located at Riyadh, Uthman Ibn Affan Road, P.O. Box 8584, Riyadh 12443, and represented in signing this Agreement by His Excellency Eng. Majed bin Ibrahim Al-Harbi, in his capacity as Deputy Chief Commercial Officer (CCO), referred to hereinafter as **"the First Party or the Lessor"**.
2. The institution or company of ..... under CR. No. (.....) dated ..... issued from Riyadh, located at P.O. Box ..... Postal Code .... Telephone: ..... - Fax: ..... - E-mail: ..... and represented by Mr. / ..... Civil ID No. .... in his capacity as ....., **hereinafter referred to as "the Second Party or the Lessee"**.

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 / ..... بموجب ..... السجل التجاري رقم (.....) وتاريخ ..... الصادر من الرياض و عنوانها :ص.ب ..... الرمز البريدي ..... هاتف: ..... - فاكس- ..... البريد الإلكتروني ..... ويمثلها السيد / ..... بطاقة أحوال رقم..... بصفته ..... ويشار إليه فيما بعد بـ **"الطرف الثاني أو المستأجر"**.

### Preamble:

Referring to the Framework Contract signed between the Ministry of Education (MoE) and Tatweer Buildings Company (TBC) on 24/11/1434H corresponding to 30/09/2013G and to Letter No. 105846 of His Excellency the Minister of Education, dated 24/11/1438H (corresponding to 16/08/2017G) with the Resolution to entrust the investment of assets and buildings of MoE to Tatweer Buildings Company (TBC) and to .....

### لمقدمة:

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

### (The Asset)

- 1- Asset Description:.....
- 2- Asset No:.....
- 3- Asset Location:.....
- 4- Asset Boundaries:.....

Dimensions are as follows:

North: .....  
South: .....  
East: .....  
West: .....

- 5- Asset Area :

.....

### (الأصل)

- وصف الأصل:.....
- رقم الأصل :.....
- موقع الأصل :.....

### حدود الأصل

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

- 4 مساحة الأصل :

.....

Whereas the Second Party has submitted its bid to the First Party to invest the (asset) for residential use (a residential land) in compliance with the applicable laws, regulations, and instructions in the Kingdom of Saudi Arabia in this regard, and whereas the First Party has accepted the Second Party's bid as the best offer, the two parties, being legally and legitimately competent, have mutually agreed to conclude this contract in accordance with the following terms and conditions:

#### **Article (1):**

The above preamble and all annexes shall form an integral part of the Agreement and shall be read and interpreted therewith.

#### **Article (2): Agreement Documents:**

1. This Agreement consists of the following documents:
  - a- The original Agreement Document (this document).
  - d- The General Terms and Conditions document.
  - e- The Financial Proposal submitted by the Second Party.
  - f- Any data, conditions, or annexes agreed to be annexed to this Agreement.
  - g- The rental value payment schedule/annual payments (Annex 1).
  - h- A sketch showing the location of the asset.
  - i- A survey decision or Title Deed
  - j- Building requirements
  - k- The Asset Take Over Report signed by the Parties (Annex 2).
  - L- Tender RFP.
2. These documents shall be read as a whole and each document shall form an integral part of the Agreement such that the aforementioned documents shall be complementary to each other
3. In the event of a discrepancy between the documents of this Agreement, the preceding document shall prevail over the subsequent documents in the order stated in paragraph (1) of this Article.

#### **Article (3): Obligations of the Second Party**

Without prejudice to the provisions of the applicable laws, the Lessee acknowledges and undertakes the following:

1. To be fully responsible and bear the prescribed fines, regardless of their amount or type, due to his violation (or his employees' violation) of the applicable regulations in KSA.
2. To be fully responsible for all consequences resulting from claims raised by third parties due to his infringement of any right, privilege, design, trademark, or any of the proprietary rights of a third party under this Agreement.
3. To be fully responsible for any damage or harm that may occur due to his implementation of the works subject to this Agreement.

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستثمار (الأصل) للاستعمال السكني (أرض سكنية)، وذلك بما يتماشى مع لأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول به بالمملكة العربية السعودية في هذا الشأن، وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين لطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

#### **ولاً:**

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

#### **ثانياً: وثائق العقد:**

1. يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
    - أ- وثيقة العقد الأساسية (هذه الوثيقة).
    - ب- وثيقة الشروط العامة.
    - ت- العرض المالي المقدم من الطرف الثاني.
    - ث- أي بيانات أو شروط أو ملاحق يتفق على إلحاقها بهذا العقد.
  - ج- جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).
  - ح- كروكي يوضح موقع الأصل.
  - خ- قرار مساحي أو صك ملكية.
  - د- اشتراطات البناء.
  - ذ- محضر استلام الأصل الموقع من الطرفين (مرفق 2).
  - ر- كراسة الطرح.
2. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة فيها جزء من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتمم بعضها البعض.
  3. في حال وجود تعارض بين وثائق هذا العقد فان الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها بالترتيب الوارد بالفقرة (1) من هذا البند.

#### **ثالثاً: التزامات الطرف الثاني**

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

1. أن يتحمل المسؤولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها و نوعها بسبب مخالفته هو أو تابعيه لأنظمة السارية بالمملكة العربية السعودية.
2. تحمله لكافة الآثار المترتبة على الإدعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصميم أو علامة تجارية أو أي من حقوق الملكية الخاصة بطرف ثالث تقع تحت هذا العقد.
3. مسؤوليته الكاملة عن أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذه للأعمال محل هذا العقد

4. To obtain all licenses and approvals related to the establishment of the Asset and otherwise within six months from the date of signing the Agreement and bear the costs thereof without any liability on the First Party in this regard.
5. To complete construction and furnishing according to the engineering specifications within three and half years (grace period) from the date of signing the Agreement.
6. The Second Party shall pay all types of payable taxes and fees imposed on the asset during the entire term of the Agreement, including the grace period.
7. The Second Party shall follow the requirements of the Saudi Asset Code.
8. The Second Party shall follow the regulations and requirements of the Municipality, Civil Defense, and relevant bodies and authorities, including but not limited to (the Saudi Tourism Authority, the Development Authority of the city in which the project is located - the Municipality of the city in which the project is located, etc.)
9. The Second Party shall use high-quality finishing materials.
10. The Second Party shall submit and implement a asset rehabilitation plan 4 years before the expiration of the Agreement term.
11. The Second Party shall bear the cost of rehabilitating the building, engineering systems, and infrastructure to hand over the project to the Company in a sound, renewed, and satisfactory condition.
12. The Second Party shall deliver all design documents in soft and hard copies to the First Party upon termination of the relationship for any reason or upon expiration of the Agreement.
13. The Second Party shall Obtain the asset Civil Defense permit and all licenses required to operate the building.
14. The Second Party shall contract with specialized maintenance companies for the entire contractual term

#### **Article (4): The Company's right to supervise construction**

TBC has the right to supervise the implementation of the project in all its phases to ensure that the constructed in accordance with the specifications and plans contained in the Tender Terms and Specifications Document (annexed) and to ensure that the Lessee complies with the approved timetable for the implementation of the entire project during the grace period.

#### **Article (5): Purpose of Leasing**

The purpose of this lease is for the Second Party to residentially invest in the asset in accordance with the applicable regulations and the technical specifications established by the relevant authorities.

4. استخراج كافة التراخيص والموافقات ذات العلاقة بإنشاء الأصل وخلافه خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد وتحمله تكاليفها دون أدنى مسئولية على الطرف الأول في ذلك الشأن.
5. الإنتهاء من التشييد وفق المواصفات الهندسية والتجهيز خلال ثلاث سنوات ونصف (فترة السماح) من تاريخ توقيع العقد.
6. يلتزم الطرف الثاني بدفع كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة على الأصل وذلك خلال كامل مدة العقد بما فيها فترة السماح.
7. على الطرف الثاني اتباع اشتراطات كود البناء السعودي.
8. على الطرف الثاني اتباع أنظمة واشتراطات البلدية والدفاع المدني والهيئات والجهات ذات العلاقة على سبيل المثال لا الحصر (الهيئة السعودية للسياحة هيئة تطوير المدينة التي يقع فيها المشروع - أمانة المدينة التي يقع فيها المشروع وغيرها)
9. يجب على الطرف الثاني استخدام مواد تشطيبات ذات جودة عالية.
10. على الطرف الثاني الالتزام بتقديم وتنفيذ خطة إعادة تأهيل الأصل قبل 4 سنوات من انتهاء مدة العقد
11. يتحمل الطرف الثاني تكلفة إعادة تأهيل الأصل و الأنظمة الهندسية والبنية التحتية بغرض تسليم المشروع للشركة بحالة سليمة مجددة مرضية للشركة.
12. يسلم الطرف الثاني كافة مستندات التصميم ورقياً وإلكترونياً إلى الطرف الأول عند إنهاء العالقة لأي سبب أو عند انتهاء العقد .
13. يلتزم الطرف الثاني باستخراج رخصة الدفاع المدني وكافة الرخص والفسوحات الأخرى المتعلقة بتشغيل المبنى
14. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع احدى شركات الصيانة الدورية لطيلة مدة العقد

#### **إبعاً: حق الشركة في الإشراف علي التشييد**

بحق لشركة تطوير للمباني مراقبة تنفيذ المشروع بكافة مراحلها لتأكد من التشييد وفقاً للمواصفات والمخططات الواردة بكراسة لمنافسة (مرفقة) والتأكد من إلتزام المستأجر بالجدول الزمني لمعتمد لتنفيذ كامل المشروع خلال فترة السماح.

#### **خامساً: الغرض من التأجير**

لغرض من هذا العقد هو قيام الطرف الثاني استثمار الأصل محل هذه المنافسة بالاستعمال السكني وفقاً لاشتراطات البناء لمرفقة. حسب النظام المعمول به والشروط الفنية الموضوعية عن قبل الجهات ذات العلاقة.

## **بمبدأ: معاينة الأصل واستلامها:**

### **Article (6): Asset Inspection and Taking over:**

**A-** The Second Party has carried out a due diligence inspection of the asset to be leased and the surrounding services in person, and reviewed the asset requirements and regulations in the area, and confirmed that it is free of defects and suitable for the purpose for which it was leased in its current condition.

**B-** The First Party handed over the asset to the Second Party upon signing this Agreement under Official Takeover Report No. .... (annexed).

أ- عاين الطرف الثاني الأصل المراد تأجيريه والخدمات المحيطة به على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة واطلع على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، وتأكد من أنها خالية من العيوب وصالحة للغرض الذي اجرها من أجله بوضعها الراهن.

ب- سلم الطرف الأول إلى الطرف الثاني الأصل عند التوقيع على هذا العقد بموجب محضر الاستلام الرسمي رقم..... (مرفق).

## **ثانياً: مدة وبداية العقد وقيمة الإيجار:**

### **Article (8): Agreement Term, Effective Date, and the Rental Value:**

#### **1- Agreement Term:**

The term of this Agreement is ..... Gregorian years, non-renewable except by virtue of a new written agreement signed by both parties.

#### **2- Effective Date of the Agreement:**

The term of this Agreement begins from the date of its signing by both parties or their duly authorized representatives.

#### **3- Rental Value:**

- The annual rental value shall be an amount of (SAR ....) only, excluding the VAT that shall be paid by the Second Party.

- The total value of the Agreement is an amount of (SAR .....) only, excluding VAT.

- In the event that the area of the asset changes from the area mentioned in this Agreement by an increase or decrease of a maximum of (10%) ten percent of the total area of the asset, the rental value payable for the new area shall be calculated on the basis of the rental value per square meter of the asset, the rental value per square meter = the value of the financial proposal for the asset divided by the area of the asset mentioned in the Tender Terms and Specifications Document, hereinafter referred to as **(the Rental Value Adjustment Equation)**.

- In the event that the actual area of the asset differs from the area mentioned in the contract, whether by an increase or decrease of more than (10%), either party shall have the right, within (15) fifteen days from the date of discovering a change in the area of the asset, to request the other party to terminate this contract and consider it as if it never existed, with the refund of all amounts previously paid by the Second Party and the release of all guarantees provided, without violating the terms of the contract. If the period stipulated in this paragraph expires without objection from either party, the contract shall continue, and the rental amount shall be adjusted according to the rental value adjustment equation. The Second Party shall bear the cost

#### **1- مدة العقد:**

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

#### **2- بداية العقد :**

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

#### **3- قيمة الإيجار :**

- قيمة الإيجار السنوي مبلغ وقدره ( ..... ريال سعودي) فقط، غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة التي يتحملها الطرف الثاني .

- القيمة الإجمالية للعقد مبلغ وقدره ( ..... ريال سعودي .....) ريال سعودي فقط غير شاملة على الضريبة المضافة.

- في حال تغير مساحة الأصل عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (10%) عشرة بالمئة من كامل مساحة الأصل، يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأصل، القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأصل مقسمة على مساحة الأصل المذكورة في كراسة الشروط العامة. ويشار إليها فيما بعد **(بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية)**.

- وفي حال ثبت ان المساحة الفعلية للأصل تختلف عن المساحة المذكورة بالعقد سواء كانت بالزيادة أو النقصان بأكثر من (10%) ، فيحق لأي من الطرفين خلال ( 15 ) خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتشاف وجود تغيير في مساحة الأصل ، مطالبة الطرف الآخر بفسخ هذا العقد واعتباره كأن لم يكن مع إرجاع جميع المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني سابقاً والإفراج عن جميع الضمانات المقدمة بما لا يخالف بنود العقد ، وفي حال انتهاء المدة المقررة بموجب هذه الفقرة دون اعتراض أي من الطرفين فيتم استكمال العقد وتعديل الأجرة وفق معادلة تعديل القيمة الإيجارية و يتحمل الطرف الثاني قيمة أي اعمال إنشائية نفذها على الأرض محل العقد دون استحقاقه أي تعويضات ..

of any construction work carried out on the land subject to the contract without being entitled to any compensation..

#### **Article (9): Payment Method:**

The Parties agreed that the Lessee shall pay the rental value as follows:

1. The Lessee paid the rental value for one year in advance upon signing this Agreement under Bank Deposit No. (.....) dated .....
2. The Lessee shall be exempted from paying the rental value for three years and half from the date of signing the Agreement, as a grace period referred to in Article (10) herein.
3. The Lessee shall pay the rental value annually and in advance after four and half years from the date of signing the Agreement, and such payment shall be within (15) days from the beginning of each contractual year according to the dates specified in the annual payment schedule (annexed) through manager's cheques in the name of the TBC or a bank transfer to Account No. .... in the Bank of .....
4. The rental amount under this contract is progressive, as it will increase by (.....%) every five contractual years, starting from the date of signing the contract, with the first five years being a grace period exempt from rent.

#### **Article (10): Grace period**

The Second Party shall have the right of a grace period of (.....) starting from the date of signing the Agreement, during which the following shall be implemented:

- Submit the executive plans for the project by the Second Party.
- Obtain the asset permit from the Municipality and all licenses required to complete the work by the Second Party.
- Conduct soil borings by the Second Party.
- Execute and furnish the project with all its elements and services.

The Second Party shall be exempted from paying the rental value during this period.

#### **Article (11): Performance Bond**

The Lessee shall provide a performance bond five years before the end of the Agreement term, provided that such bond shall be equivalent to the rental value for one contractual year. The performance bond shall be provided in the form of a bank guarantee letter issued by a bank accredited by the Saudi Central Bank (SAMA), it shall be unconditional and irrevocable and shall be payable upon request by TBC without the need for a warning or a court judgment. The guarantee letter shall also be valid for the remaining period of the Agreement, and TBC has the right to extend or liquidate the same for any reason without the need to notify the Lessee; to repair any damage or conduct maintenance to the asset upon handing over or for any other breach caused by the Lessee. In the event that the Lessee fails to provide a

#### **تاسعاً: طريقة الدفع:**

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

1. قام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية لسنة واحدة مقدماً عند توقيع هذا العقد بموجب إيداع بنكي (.....) بتاريخ.....
2. يعفى المستأجر من سداد القيمة الإيجارية لمدة ثلاث سنوات ونصف من تاريخ توقيع العقد . كفترة سماح المشار إليها بالبند (العاشر) من هذا العقد.
3. يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بشكل سنوي و مقدماً بعد مرور أربع سنوات ونصف من تاريخ توقيع العقد ويكون ذلك السداد خلال (15) يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفقاً للتواريخ المحددة بجدول الدفعات السنوية (مرفق) بموجب شيكات مصدقة باسم شركة تطوير للمباني أو تحويل بنكي على حساب رقم ..... في بنك .....
4. تكون الأجرة بهذا العقد اجرة تصاعدية حيث انها تزيد بنسبة مقدارها (.....%) كل خمسة سنوات تعاقدية بداية من تاريخ توقيع العقد حيث تشمل الخمسة سنوات الأولى مدة السماح المعفية من الأجرة .

#### **عاشراً: فترة السماح**

يُمنح الطرف الثاني مهلة مدتها (.....) وتبدأ من تاريخ توقيع العقد ويتم خلالها تنفيذ ما يلي:

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

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

#### **الحادي عشر: الضمان النهائي:**

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

performance bond that meets the above conditions and on the specified date, the Company has the right to terminate the Agreement and confiscate any rental value provided other than the penalty clause.

#### **Article (12): Additions and Improvements**

The Second Party shall not have the right to make any new additions, modifications, or improvements that contradict the approved designs except after obtaining prior written approval from the First Party. In the event of a violation, any such additions, modifications, or improvements shall be removed. The Second Party shall restore the things to their previous condition at his own expense if the First Party wishes to remove such additions, modifications, or improvements.

#### **Article (13): Utilities and Services**

1- The Second Party shall provide public utilities to the site and bear the costs of providing electricity, water, sewage, telephone, and other services and shall maintain all related matters at his own responsibility, as well as backfilling, excavation, and leveling works. If any utility lines feeding a government Asset conflict with the establishment of the Educational Asset , the same shall be modified at the expense of the Second Party without any responsibility on the First Party.

2- The Second Party shall bear all fees and fines resulting from the implementation and operation of these utilities imposed by the competent authorities.

3- The Second Party shall pay all its consumption fees and the consumption fees of its contractors in the event that they fail to pay them for electricity, water, and other services starting from the asset handover date to the end of the contract

#### **Article (14): Project Execution**

The Second Party shall assign the implementation of the project to a specialized contractor approved and licensed by the First Party, and provide the First Party with a copy of the contract concluded between the Second Party and the contractor.

#### **Article (15): Supervision of Implementation**

The Second Party shall contract with an engineering consulting office to supervise the entire implementation process, provided that such office shall be licensed and approved by the First Party. The Second Party shall submit a copy of the contract concluded with the consultant to the First Party, and the consulting office's engagement in terms of implementation and supervision work shall be with the TBC's Project Management..

#### **Article (16): Insurance**

The Second Party shall insure the Asset immediately upon the start of construction. The insurance of the project shall continue after construction under an insurance policy from an insurance company licensed in KSA. The insurance coverage shall remain in

#### **الثاني عشر: الإضافات والتحسينات**

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

#### **الثالث عشر: المرافق والخدمات**

1- يلتزم الطرف الثاني بتجهيز الموقع بالمرافق العامة ويتحمل مصاريف إيصال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات وعليه المحافظة على ما يتعلق بها وتحت مسؤوليته . وكذلك أعمال الردم والحفر والتسوية ، وإذا تعارض مع إنشاء المنشأة أي خطوط خدمات تغذية لمنشأة حكومية يتم تعديلها على حساب الطرف الثاني دون تحمل الطرف الأول ذلك.

2- يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والغرامات التي تنتج من جراء تنفيذ تلك المنشآت وتشغيلها وذلك من الجهات ذات الاختصاص.

3- يلتزم الطرف الثاني بتسديد كامل استهلاكاته واستهلاكات متعاقديه في حال تخلفهم عن دفعها من الكهرباء والمياه وخلافه اعتباراً من تاريخ استلام الأصل حتى نهاية العقد .

#### **الرابع عشر: تنفيذ المشروع**

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

#### **الخامس عشر: الإشراف على التنفيذ**

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

#### **السادس عشر: التأمين**

يلتزم الطرف الثاني عند بدء الإنشاء مباشرة بالتأمين على الأصل ويستمر التأمين على المشروع بعد الإنشاء بموجب بوليصة تأمينية لدى احد شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول وتجديدها

effect and may be renewed throughout the Agreement term. Such insurance shall include all damages that may occur to the Asset and third parties. The Second Party shall ensure that the insurance policy covers all possible damages and obtain the First Party's written approval thereof.

**Article (17): Complying with the Applicable Laws, Regulations, and Resolutions:**

The Second Party shall comply with the applicable laws, regulations, and resolutions in all its work in the Kingdom of Saudi Arabia and undertake, at his own expense, to fulfill the governmental requirements and procedures related to approvals, permits, and licenses in relation to the asset and buildings subject to the Agreement and their uses, including, but not limited to, obtain the licenses required by government entities, ministries, and public authorities. The Second Party shall submit to the First Party a valid copy of all necessary licenses at all times, as well as the Second Party shall be responsible for all regulatory and criminal liabilities arising from the construction and asset works as well as the project operating works before all relevant government entities and any third parties.

**Article (18): Penalty Clause**

The Parties agreed that the Second Party shall pay to the First Party (TBC) an amount equivalent to a rental value of three years, which amounting to SAR ..... as a penalty clause, in the event that the Second Party breaches any of its contractual obligations under this Agreement or withdraws therefrom.

**Article (19): Agreement Termination:**

The First Party has the right to claim the penalty clause and confiscate the performance bond, if any, and accordingly terminate the Agreement and recover the Educational Asset from the Second Party, with the reversion of ownership of the Facilities constructed by the Second Party, whether fully or partially completed, to the First Party. If the Second Party breaches any of his obligations under this Agreement as per the following cases:

- 1- If the Second Party withdraws from the Agreement, the First Party has the absolute right to dispose of these Facilities as it deems appropriate.
- 2- If the Second Party breaches any of the terms and conditions of the Agreement or the documents or papers thereof.
- 3- If the asset is used for a purpose other than that for which it was allocated.
- 4- If the payment of the annual rental value is delayed for a period exceeding (15) fifteen days from the beginning of each contractual year according to the dates specified in the annexed payment schedule.

طوال مدة العقد وتشمل كافة الأضرار التي تقع على الأصل والغير ويلتزم بالتأكد من تغطية وثيقة التأمين لجميع الأضرار المحتملة وأخذ موافقة الطرف الأول الكتابية عليها.

**السابع عشر: الالتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية:**

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

**الثامن عشر: الشرط الجزائي :**

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

**التاسع عشر: فسخ العقد :**

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

- 1- إذا انسحب الطرف الثاني من العقد، وفي هذه الحالة يكون للطرف الأول مطلق الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- 2- إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته .
- 3- إذا استعمل الاصل لغير الغرض الذي خصص من أجله
- 4- إذا تأخر عن سداد قيمة الإيجار السنوي لمدة تزيد عن (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفق المواعيد المحددة بجدول الدفعات المرفق.

- 5- If the Second Party fails to obtain all the licenses and approvals necessary to implement the project within (6) six months from the date of signing the Agreement.
- 6- The Second Party fails to complete the project and all construction works during the grace period referred to in Article (10) above.
- 7- If the Investor fails to start construction work within (8) eight months from signing the Agreement.
- 8- If the Second Party assigns the Agreement or sub-leases the asset without obtaining prior written approval from the First Party.
- 9- If the Second Party arranges any rights in rem on the Facilities during the Agreement term, such as mortgaging the Facilities or otherwise.
- 10- Failure to comply with any of the laws, regulations, or resolutions in force in KSA.

**Provided that the First Party, upon becoming aware of this breach, shall take the following actions:**

- A-** Notify the Second Party in writing by registered mail or the e-mail mentioned at the beginning of this Agreement, requesting him to fulfill his breached obligation within (15) fifteen days from the date of the notice, and such notice shall be considered as the first warning.
- B-** If the Second Party fails to respond to the First Party's request and the first warning period expires, the Second Party shall be given a final written warning by registered mail to fulfill his breached obligation within a final period of (15) fifteen days from the date of expiry of the first specified period, under penalty of terminating the Lease Agreement concluded with him.
- C-** If the Second Party fails to take the necessary action and fulfill his obligations in full within the period specified in the final warning, the Second Party shall be notified in writing by registered mail or the e-mail mentioned at the beginning of this Agreement of the decision to terminate the Agreement concluded with him and withdraw the project directly without considering any justifications.
- D-** The performance bond, if any, shall be confiscated, and the Second Party shall be required to pay the penalty clause, and ownership of the Facilities shall revert to the First Party, whether they are completed or not.

**Article (20): Agreement Expiration:**

The Lease Agreement shall expire in any of the following cases:

**1- The expiry of its original term.**

**2- Expiration of the agreement for public interest requirements:**

- 5- إذا أخفق الطرف الثاني في إستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع خلال (6) ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد.
- 6- إخفاق الطرف الثاني في إتمام المشروع وكافة الأعمال الإنشائية خلال فترة السماح المشار إليها بالبند (عاشراً) أعلاه.
- 7- إذا لم يباشر المستثمر أعمال التشييد خلال (8) ثمانية أشهر من توقيع العقد.
- 8- إذا تنازل عن العقد أو أجر الأصل من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- 9- إذا رتب أي حق عيني على المنشآت خلال مدة العقد كرهنها أو خلافه.
- 10- عدم الإلتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات السارية في المملكة العربية السعودية.

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

- أ-** إشعار الطرف الثاني كتابةً بالبريد المسجل أو البريد الإلكتروني المذكور في صدر هذا العقد يطلب منه الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإشعار ويعتبر ذلك إنذاراً أول .
- ب-** إذا لم يتجاوب الطرف الثاني مع طلب الطرف الأول وانقضت مدة الإنذار الأول ، يتم إنذاره إنذاراً كتابياً نهائياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال مهلة أخيرة تحدد ب(15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء المهلة الأولى المحددة و ذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم معه.
- ج-** إذا لم يقم الطرف الثاني باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي يتم إشعاره كتابياً بالبريد المسجل او البريد الإلكتروني المذكور في صدر هذا العقد بقرار فسخ العقد معه وسحب المشروع مباشرة دون النظر لأي مبررات.
- د-** يتم مصادرة الضمان النهائي إن وجد كما يتم مطالبة الطرف الثاني بالشرط الجزائي وتؤول ملكية المنشآت إلى الطرف الأول سواء كانت مكتملة من عدمه.

**العشرون: انتهاء العقد:**

ينتهي عقد الإيجار في أي من الحالات التالية :

**1- إنتهاء مدته الأصلية .**

**2- انتهاء العقد لمقتضيات المصلحة العامة :**

In the event that an order is issued by the State to remove all or part of the asset subject to the Agreement and any buildings thereon that have been constructed in accordance with the terms of this Agreement and the annexes thereof as per the requirements of the public interest, then, in this case, the Agreement shall be terminated, and all amounts of financial, moral or other compensation that are disbursed as compensation for the asset shall be the right of the First Party. As for the amounts of financial compensation that are disbursed as compensation for the buildings, in this case, the compensation amount shall be divided over the term of the Agreement, which is (.....) years, between the Parties, so that the First Party shall be given part of the evaluation amount in proportion to the past years of the Agreement term, and the Second Party shall be given the remaining part of the evaluation amount in proportion to the remaining years of the Agreement term until the end of the last year of the Agreement term, and ownership of the structures erected on the asset and all fittings shall revert to the First Party.

### **3- Expiration of the Agreement due to the objection of any government entity or the Investor's failure to obtain licenses and permits:**

In the event that the Second Party fails to obtain the necessary licenses and permits from the relevant authorities for any reason or when any government entity objects -proved by supporting documents- in this case, the Second Party acknowledges the First Party's right to terminate this Agreement without compensating the Second Party and just releasing rental value paid in advance.

### **4- Expiration of the Agreement by terminating in accordance with the provisions of Article (20) above:**

In the event that one of the cases mentioned in Article (20) occurs and the First Party decides to terminate the Agreement.

#### **Article (21): Ownership of Facilities**

Ownership of all Facilities and fittings built on the Asset subject to this Agreement shall be reverted to the First Party (TBC) upon the expiration or termination of this Agreement for any reason.

#### **Article (22): Eviction of the Leased Asset**

The Second Party shall vacate and hand over the Leased Asset to the First Party upon expiration of the term or termination or cancellation of the Agreement in accordance with the following controls:

- 1- Payment of all financial obligations arising from this Agreement such as the rental value, public utilities fees, etc.
- 2- The Second Party shall hand over the Asset , buildings, and additions built thereon (immovable) to the First Party in good condition and suitable for direct use.

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

### **3- إنتهاء العقد لاعتراض أي من الجهات الحكومية عليه أو تعثر المستثمر في الحصول على الرخص والتصاريح:**

في حال تعثر الطرف الثاني في الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة لسبب اجنبي خارج عن إرادته أو عند اعتراض أي من الجهات الحكومية وإثباته لذلك مستندياً، فإن الطرف الثاني يقر بموافقه على حق الطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون تعويض الطرف الثاني والاكْتفاء بالإفراج عن أجرته المقدمة.

### **4- انتهاء العقد بفسخه وفقاً لما ورد بالبند العشرون أعلاه :**

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

#### **الواحد و العشرون : ملكية المنشآت**

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

#### **الثاني والعشرون : إخلاء الأصل المؤجر**

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

- 1- سداد كافة الالتزامات المالية الناشئة من هذا العقد مثل الأجرة ورسوم الخدمات العامة وخلافه.
- 2- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول الأصل والمباني والإضافات المقامة عليه (الغير منقولة) بحالة سليمة وصالحة للاستعمال المباشر.

3- In the event that the Lessee continues to benefit from the Leased Asset after the specified date for eviction and handing over without the approval of the First Party, the Lessee shall pay the compensation set by the First Party without referring to the Second Party until the legal date of eviction and handing over of the Leased Asset .

4- At the end of the Agreement term, the Hand Over Report shall be signed by both parties or their representatives. If the Second Party fails to sign the Hand Over Report, the signature of the First Party shall be sufficient.

5- The Second Party shall deliver all documents and papers related to the project to the First Party.

6- At the end of the Agreement term, its termination, or expiration, the Lessee shall hand over the Asset and buildings.

As per paragraph (2) of this Article, everything that is fixed in the buildings and their fittings shall be fixed assets that the Second Party has no right to dismantle, remove, or transfer, such as (doors - windows - electric generators - plugs - sanitary ware - electrical systems - air conditioners - communications systems - civil defense systems, etc.).

All constructions shall be the asset of the First Party and the Second Party has no right to claim the same. In the event of a violation of this, the First Party has the right to demand that the Second Party pay the value of all dismantled or damaged things. The liability of the Second Party towards the First Party may not be discharged until the value of the compensation is paid. In all cases, the First Party has the right to deduct the value of the damages or otherwise from the performance bond, if any, or to initiate a legal claim.

### **Article (23): Liability and Effectiveness of the Agreement against the Parties and Third Parties:**

1- The First Party shall not be responsible before any person, body, or authority for any actions or activities that violate the applicable regulations or the prevailing customs and traditions in KSA committed by the Second Party or the Sublessee, if any, or his visitors or employees within the Leased Property, and the Second Party alone shall be responsible in full for these actions. The Second Party shall generally respect the prevailing traditions and customs in KSA, and shall not harm or injure his neighbors in any way.

2- The Second Party undertakes to keep the First Party harmless against any complaints, claims, obligations, or proceedings resulting from actions and behaviors that violate the prevailing regulations or customs in KSA, committed by the Second Party or one of his employees or the sublessee, if any, during the Agreement term.

3- In the event of liquidation or bankruptcy of the Second Party, this Agreement shall apply with all its terms to the heirs or liquidator of their business or their private and public successors, who shall be responsible for implementing the

3- في حالة استمرار المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر بعد التاريخ المحدد للإخلاء والتسليم دون موافقة الطرف الاول فإنه يلتزم بدفع ما يقرره الطرف الاول من تعويض دون الرجوع الى الطرف الثاني في هذا القرار وذلك الى تاريخ إخلاءه نظاماً وتسليمه للمرفق المؤجر.

4- يلتزم الطرفان عند نهاية مدة العقد بالتوقيع على محضر إخلاء من قبل الطرفين أو من يمثلهما وفي حال تخلف الطرف الثاني عن التوقيع على محضر التسليم فيكتفى بتوقيع الطرف الأول.

5- يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة الوثائق والمستندات الخاصة بالمشروع إلى الطرف الأول.

6- على المستأجر عند نهاية مدة العقد أو إنهائه أو فسخه أن يسلم الأصل والمباني. وفق المشار إليه في الفقرة (2) من هذا البند ويعتبر كل ما هو ثابت في المباني وملحقاتها أصل ثابت لا يحق للطرف الثاني فكه أو إزالته أو نقله ومثال ذلك (الأبواب- النوافذ-المولدات الكهربائية-الأفياش - الأدوات الصحية - الأنظمة الكهربائية-أنظمة التكييف -أنظمة الاتصالات -أنظمة الدفاع المدني وغير ذلك).

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

### **الثالث والعشرون: المسؤولية وسريان العقد في مواجهة الطرفين والغير :**

1- الطرف الأول ليس مسؤولاً أمام أي شخص أو هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات مخالفة للأنظمة المعمول بها أو للعرف والتقاليد السائدة في المملكة العربية السعودية يقوم بها الطرف الثاني أو مستأجر الباطن إن وجد أو زائريه أو تابعيه داخل العين المؤجرة ويتحمل الطرف الثاني وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال ، ويلتزم الطرف الثاني على وجه العموم باحترام التقاليد و الأعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، وعدم الإضرار أو إيداء جيرانه بأي صورة من الصور.

2- يتعهد ويلتزم الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكاوي أو مطالبات أو التزامات أو دعاوي نتيجة أفعال و تصرفات مخالفة للأنظمة أو الأعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، التي تصدر من الطرف الثاني نفسه أو أحد تابعيه أو مستأجر الباطن إن وجد أثناء سريان هذا العقد.

3- في حالة تصفية أو إفلاس الطرف الثاني يسري هذا العقد بكافة شروطه في مواجهة الورثة أو المصفي لأعمالهم او لخلفهم الخاص والعام ملزمين ومسئولين عن تنفيذ الالتزامات الواردة في هذا العقد بكامل أحكامه وبنوده.

obligations contained in this Agreement with all its provisions and terms.

**4-** The Ministry of Education (the Assetlord) has the right to sell the Leased Asset(the Asset and its buildings) during the Agreement term to any other party without prejudice to any of the Second Party's rights under this Agreement.

#### **Article (24): Assignment of the Agreement**

The Second Party shall not have the right to assign the Agreement or any part thereof without obtaining the prior written approval of the First Party. The Second Party shall not have the right to dispose of the Facilities it has established on the asset in any way or to arrange any right in rem thereon during the Agreement term including a mortgage or to assign it in whole or in part with or without compensation.

#### **Article (25): Subleasing**

The Second Party shall not have the right to sublease the entire asset or part thereof except after obtaining the prior written approval of the First Party.

#### **Article (26): Customs Facilitations and Recruitment**

The First Party may not provide any facilitations in terms of recruiting labor, materials, or machinery or provide customs facilitations.

#### **Article (27): Letters and Correspondence between the Parties**

All notices, claims, and data related to this Agreement shall be in writing in Arabic language All contract correspondences shall be in Arabic. However, the investor may use English language along with its transaction into Arabic at his own expense. And the Arabic version shall prevail in case of conflict or ambiguity whatsoever, and all notices shall be sent to the addresses of the parties indicated at the beginning of this Agreement and shall be delivered to the other party at his headquarters specified in this Agreement, with a signed return receipt in the event of hand delivery, or sent to him at his address by registered mail or e-mail, as the case may be, and provided that proof of delivery is provided, provided that in any of these cases, if the addressee notifies the other party with another address, this new address or e-mail shall be considered an alternative to the address specified at the beginning of the Agreement, after fifteen (15) from the date of receiving the notice of the change of address.

#### **Article (28): Governing Law and Dispute Resolution:**

**1-** This Agreement shall be governed by and construed in accordance with the applicable laws in KSA, and any claims arising from the same shall be settled in accordance therewith.

**2-** The Parties agreed that in the event of a dispute in the interpretation or implementation of this Agreement or any of the provisions thereof, it shall be resolved amicably, and if this is

**4-** يحق لوزارة التعليم (المالك) بيع المأجور (الأصل وما عليه من مبان) أثناء فترة سريان هذا العقد إلى أي طرف آخر دون المساس بأي حق من الحقوق التي أكتسبها الطرف الثاني بموجب هذا العقد.

#### **الرابع والعشرون: التنازل عن العقد**

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

#### **الخامس والعشرون: التعاقد من الباطن:**

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

#### **السادس والعشرون: التسهيلات الجمركية والاستقدام**

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

#### **السابع والعشرون: المكاتبات والمراسلات بين الطرفين**

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية ومع ذلك يجوز للمستثمر استعمال اللغة الانجليزية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته. على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف، وترسل على العناوين المشار إليها لكل من الطرفين في صدر هذا العقد ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسليم في حالة التسليم باليد أو إرسالها له على عنوانه بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني حسب الأحوال وبشروط إثبات تسليمها، بشرط أنه في أي من هذه الحالات إذا قام المرسل إليه بإبلاغ الطرف الآخر بعنوان آخر فيتم اعتبار هذا العنوان الجديد أو البريد الإلكتروني بديلاً للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان.

#### **الثامن والعشرون: نظام العقد وحسم الخلاف:**

**1-** يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها.

**2-** اتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث نزاع في تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده يتم حله ودياً وإذا تعذر ذلك فإن الأمر يحال للمحكمة المختصة بالمملكة العربية السعودية بمدينة الرياض .

not possible, the matter shall be referred to the competent court in the Kingdom of Saudi Arabia in the city of Riyadh.

**Article (29): Review and Knowledge of the Agreement:**

Each party acknowledges that he has reviewed, understood, and accepted all the terms of the Agreement and its purposes in full and that the Second Party shall comply therewith completely and fully.

**Article (30): Counterparts of the Agreement:**

This Agreement is executed in two copies in Arabic, and signed by the Parties, one for each party to act upon, provided that all pages of the Agreement and the annexes thereof shall be signed and sealed.

Therefore, the Agreement was agreed upon and signed by the Contracting Parties, and they agreed to all the terms and conditions contained in the Agreement documents.

In case of any conflict between the Arabic and English versions, the Arabic version shall prevail.

**التاسع والعشرون: الاطلاع على العقد والعلم به :**

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

**الثلاثون: عدد نسخ العقد:**

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

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

في حال جدوت تعارض بين كل من النسختين العربية وإنجليزية فتسود النسخة العربية

**والله الموفق ...**

**Second Party الطرف الثاني**

**First Party الطرف الأول**

شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

**Capacity بصفته**

**Capacity بصفته**

**Signature التوقيع**

**Signature التوقيع**

# العرض المالي

## Financial Proposal

	كود الأصل Asset Code
	اسم المستثمر Investor's Name
	رقم التواصل Contact Number
	البريد الإلكتروني الرسمي Official Email

(غير شامل ضريبة القيمة المضافة) سعر الإيجار بالسنة رقماً  
Annual Rental Price in Figures (excluding VAT)

(غير شامل ضريبة القيمة المضافة) سعر الإيجار بالسنة كتابةً  
Annual Rental Price in Words (excluding VAT)

التاريخ Date	التوقيع Signature	الختم الرسمي Official Seal

\* العرض المالي يخص قيمة أجرة السنة الأولى ويطبق عليه أحكام الزيادة الإيجارية.

\* The financial proposal relates to the rental value for the first year and is subject to the Rental Escalation Mechanism.

# بيانات المستثمر

## Investor Information

كود الأصل Asset Code
اسم المستثمر Investor's Name
رقم التواصل Contact Number
البريد الإلكتروني الرسمي Official Email

\* تطبع هذه الوثيقة ويتم إلصاقها بالمظروف من الخارج عند التقديم على المنافسة.

\* This page must be printed and attached to the outside of the envelope when applying for the competition.



الرقم: 960607003483  
التاريخ: 2024/09/05  
1446/3/2

# وثيقة تملك عقار

البورصة العقارية  
Real Estate Market



وزارة العدل  
Ministry of Justice



## البيانات الأساسية

1446/3/2	تاريخ الوثيقة	960607003483	رقم الوثيقة
فعال	الحالة	لا يوجد قيود	القيود
641.33	المساحة	1412/6/1	تاريخ الوثيقة السابقة
266 / 173 / 4	رقم الوثيقة السابقة	تحديث / تعديل	نوع العملية

## الملاك

نسبة التملك	الاسم	رقم الهوية
% 100	عقارات الدولة لصالح وزارة التعليم	7000874557

## العقار

نوع الاستخدام	مساحة العقار (م <sup>2</sup> )	نوع العقار	رقم الهوية العقارية
لا يوجد	641.33	قطعة الارض	لا يوجد
المجاورة / الجزء		البلك	لا يوجد
لا يوجد		الموقع	لا يوجد
نموذج العقار		رقم المخطط	رقم القطعة
لا يوجد		الحي	بدون
المدينة	مكة المكرمة		

الحد	النوع	وصف الحد	الطول م
شمالا	جار	وتمام الحد	واحد و ثلاثون متر و عشرة سنتيمتر
جنوبا	جار		ثمانية متر و خمسة و سبعون سنتيمتر
شرقا	سكة	نافذة	ثلاثة و عشرون متر و ستون سنتيمتر
غربا	جار	مسلح ثم جار	سبعة و ثلاثون متر و تسعة و عشرون سنتيمتر

\*العقار لا يقع في مخطط تنظيمي معتمد

صدرت هذه الوثيقة من منصة البورصة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل.

رقم الطلب	4613500776
اسم المالك	وزارة التعليم
رقم السجل المدني/ التجاري	1013766520
رقم وثيقة الملكية (الصك/عقد)	960607003483
تاريخ وثيقة الملكية	02/03/1446
نوع وثيقة الملكية	حكومي

بيانات المعاملة

بيانات الموقع

السجل

المكتب

أبعاد الموقع

حدود الموقع

الاشتراطات التخطيطية

البلدية الفرعية	بلدية المعابدة الفرعية			
اسم الحسي				
اسم المخطط				
رقم المخطط	5			
تاريخ الاعتماد	24/09/1440			
رقم القطعة	46/00328			
نوع المنطقة	عشوائية			
رقم معاملة التسجيل	4613500776			
رقم التسجيل العقاري	46/00328			
اسم المكتب	ادارة التربية والتعليم			
رقم الترخيص				
تصنيف المكتب	استشارات هندسية عامة			
ملاحظات				
بموجب التنظيم	بموجب الطبيعة	بموجب الصك	شمال	31.1
ملاحظات			جنوب	8.75
			شرق	23.6
			غرب	37.29
			المساحة	641.33
ملاحظات			شمال	جار وتعام الحد جار
			جنوب	جار
			شرق	سكة نافذة
			غرب	جار مسلح ثم جار
	نسبة البناء 70%	بين الدائري الثاني والثالث	الموقع بالنسبة للطرق الدائرية	
	مواقف سيارات	سكني	استخدام الموقع	
	المحور/الشارع		عدد الأدوار	3
	الارتداد		معامل البناء	2.50
			ملاحظات	

الإحداثيات

م	الشماليات	الشرقيات
11	2370840.98 76	587291.517 9
12	2370842.98 5	587283.003 7
13	2370845.14 5	587280.105 1
14	2370851.73 61	587279.991
15		

م	الشماليات	الشرقيات
6	2370874.132	587290.595
7	2370874.2704	587292.9051
8	2370874.718	587294.5437
9	2370859.0557	587306.1014
10	2370841.1195	587292.2096

م	الشماليات	الشرقيات
1	2370864.5797	587281.0038
2	2370864.5265	587281.1883
3	2370871.5298	587283.2055
4	2370878.1029	587284.6692
5	2370874.87	587288.2336

مدير الإدارة

الموظف المختص

الإدارة

عبدالله محمد زامل

سراج أسامة قزاز

ادارة دراسة مشاريع النفع العام





أمانة العاصمة المقدسة	الأمانة
بلدية المعابدة الفرعية	البلدية
حي المعابده	الحي

## تقرير مساحي

للاطلاع على جميع البيانات برجاء مسح رمز (QR)

451115869329	رقم القرار
1446/02/22	التاريخ
بدون	رقم المخطط

الغرض من التقرير المساحي لغرض تعديل/تحديث بيانات صك الملكية

رقم هوية المالك	7001667729	نوع هوية المالك	حكومي	اسم المالك	ادارة التربية والتعليم بالعاصمة المقدسة
-----------------	------------	-----------------	-------	------------	---

رقم وثيقة الملكية	نوع وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية	رقم القطعة	نوع الأرض	رقم الهوية المقاربية
4/173/266	صك	1412/06/01	بدون		

### الحدود والأطوال والمساحة وفق الآتي

الأبعاد حسب الطبيعة		الأبعاد حسب وثيقة الملكية		الحدود حسب الطبيعة	الحدود حسب وثيقة الملكية	الاتجاه
المجموع	طول الضلع	المجموع	طول الضلع			
31.1	1 + 2.31 + 2.47	31.10	4.70+3.00+4.00+19.40	جار وتام الحد	قطعة	الشمال
8.75	8.75	8.90	8.90	جار	قطعة	الجنوب
23.6	+ 5.18 + 11.73	24.50	24.50	سكة نافذة بعرض	شارع	الشرق
37.29	+ 12.38 + 7.09	37.30	17.60+5.00+14.70	جار مسلح ثم حار	قطعة	الغرب
641.33		المساحة الإجمالية حسب الطبيعة		641.33	المساحة الإجمالية حسب وثيقة الملكية	

أرض فضاء	وصف الأرض	اسم المكتب الهندسي	الابنية للاستشارات الهندسية
		مرحلة النطاق العمراني	داخل النطاق العمراني

صورة من الطبيعة	صورة المصور الجوي	صورة الخريطة
		



للاطلاع على جميع الاحداثيات برجاء مسح رمز (QR)

الرمز	الشماليات	الرمز	الشرقيات	الإحداثيات
N	21.438150005162168	E	39.842406162184815	11851023
N	21.438059070946636	E	39.84227498484049	11851024
N	21.43786388322184	E	39.84229316330632	11851025
N	21.438058581765294	E	39.84227676285512	11851026
N	21.437947613001068	E	39.84226522390831	11851027
N	21.43812175277134	E	39.84229659046477	11851028

1446/02/22	بتاريخ	240827011925	وتم سدادها بموجب قرار الفاتورة رقم	341	الرسوم المستحقة على التقرير المساحي
------------	--------	--------------	------------------------------------	-----	-------------------------------------

التعهدات



هذا التقرير المساحي هو وصف للأبعاد والمساحة المدونة في صك ملكية الأرض

نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	تاريخ وثيقة الملكية
صك	4/173/266	1412/06/01

## تعليمات:

المكتب الهندسي مسؤول مسؤولية كاملة أمام الأمانة والغير عن صحة الرفع الوارد في التقرير المساحي.

تم اعتماد التقرير المساحي بناء على تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم 4400765704/1 وتاريخ 1444/09/27 هـ ..

