استثمار

كراسة المنافسة
Tender Booklet

المدينة City	مكة المكرمة Mecca
كود الأصل Asset Code	MKH-INV-PE-017L

شركة تطوير للمباني
Tatweer Buildings Company

وزارة التعليم
Ministry of Education

استثمار | TBC شركة تطوير للمباني Tatweer Buildings Company | وزارة التعليم Ministry of Education

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

الحي Neighborhood	العوالي		Al Awali	
المساحة Area	4477.45 (م^2 - M^2)			
نوع الأصل Asset Type	أرض تعليمية		Educational Land	
الإحداثيات Coordination	**E**	39.916583	**N**	21.354583
مدة الاستثمار Investment Term	23(سنة - Year)			
فترة السماح Grace Period	سنتين		Two Years	
الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price	﷼ 291,151.78			

مصور جوي
Aerial Image

رابط الموقع Location Link	https://maps.app.goo.gl/69kaRksaUfDtJ8Ch9

استثمار | TBC شركة تطوير للمباني Tatweer Buildings Company | وزارة التعليم Ministry of Education

برنامج استثمار

-الأراضي التعليمية-

الشروط العامة

Estithmar Program

-Educational Lands -

General Conditions

Glossary:

Definitions of the Used Terms

Educational Asset	The Land to be leased to the Investor.
TBC	Tatweer Buildings Company
MoE	Ministry of Education.
Tender Terms and Specifications Document	A booklet outlining the requirements for the Educational Facilities Investment Program.
Asset Data Booklet	A brochure outlining the Asset's information and data.
Educational Project Implementation Guideline	A guideline that includes the main steps for implementing and operating the Educational Project.
Bid	The financial proposal submitted by the Investor.
Tender	The mechanism followed by TBC to lease land to Investors.
Financial Proposal	Includes the financial statements, the value of the Bid submitted by the Bidder, and the Bid Bond.

المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

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

Bid Documents:

The Investor shall complete and attach the following documents:

1. The Bid Bond (Bank Guarantee).
2. A copy of the VAT Registration Certificate issued by the Zakat, Tax and Customs Authority.
3. A copy of the personal ID of the Bidder's Legal Representative.
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.
5. The Educational Project Implementation Guideline, provided that each paper is signed by the Bidder and stamped with its official seal.
6. The Financial Proposal Form, duly filled, signed, and stamped.
7. A valid copy of the Commercial Register.
8. A copy of the establishment's National Address Document.
9. A valid copy of the Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in case the Bidder is a foreign company.

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

مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

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

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

آلية المنافسة :

العطاء المقدم:

يقوم المســتثمر بتعبئة نموذج العرض المالي وهو ســعر الإيجار الســنوي لكامل مدة العقد (غير شــاملة لضــريبة القيمة المضــافة) ويرفق معه الضــمان الابتدائي الذي يعادل 25% من قيمة إيجار ســنة واحدة.

التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعــة 3 مساءً من يـــوم **الخميس** الموافــق **2025-05-29 م**، وســيتم اســتبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون على العنوان التالي:

إدارة الشــؤون التجارية- مقر شــركة تطوير للمباني الرئيســي - طريق عثمان بن عفان - حي الملك ســلمان - مدينة الرياض - المملكة العربية السعودية.

يجوز للمســتثمر التقديم على أكثر من أصــل تعليمي في المجموعة الواحدة.

تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو بناء وتجهيز وتشــغيل مبنى مدرســي على الأرض محل هذه المنافســة، على أن تتضــمن مرحلة رياض الاطفال ويلتزم المســتثمر بتشــييد المرافق التعليمية وتجهيزها وتشــغيلها وفقاً للمواصــفات والمعايير التشــغيلية المعتمدة والمدد المحددة بالعقد، وفي حال تخلفه عن ذلك، فيحق لشــركة تطوير للمباني مطالبته بالشرط الجزائي مع مصادرة أجرته المدفوعة مقدماً وضمانه النهائي إن وجد وفسخ العقد محل المخالفة.

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 equivalent to 25% of the annual rental value.

Submission of Tender and Bid Opening:

Bidders shall submit their Bids at TBC Head Office before 3:00 PM on **Thursday** , **2025-05-29** . 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.

The Investor may bid for multiple Educational Asset within a single group.

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 this Lease is to build, equip, and operate a school building on the Land being tendered, , provided that such school shall include kindergarten. The Investor shall construct, equip, and operate the Educational Facilities in accordance with the approved specifications, operational standards, and timelines specified in the Lease. In the event of any default by the Investor, TBC shall be entitled to claim the penalty clause, retain any advance rents and the Bid Bond, if any, and terminate the breached Lease.

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.

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 (25%) 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.

طريقة تقديم العطاء:

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

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه و ختمه و كراسة المنافسة و كراسة بيانات 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.

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.

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

1- In the event of any discrepancy between the actual area of the Educational Asset and the area specified in the Asset Data Booklet, whether such discrepancy is an increase or decrease, and provided that it is within (3%) 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. However, if the discrepancy in the Educational Asset's area exceeds (3%), 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 Educational 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 (5) days of discovering the discrepancy in the Land area, otherwise its right to do so shall be retained and shall be obligated to complete the Tender.

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 land 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 Land / Land area specified in the Tender Terms and Specifications Document.

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 الأصل التعليمي حال وجود اختلاف عن المساحة المحددة بموجب كراسة بيانات الأصل:

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

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

الضمان الابتدائي:

على المتنافس تقديم ضـــمان إبتدائي مع العطاء وتكون قيمته 25% من قيمة أجرة سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنـك معتمـد لـدى البنـك المركزي الســعودي ، وأن يكون غير مشـروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند طلب الشـركة دون الحـاجـة إلى إنـذار أو حكم قضـــائي، كمـا يجـب أن يكون خطـاب الضـــمان ســـارياً لمدة لا تقل عن (180) يوماً تبدأ من تاريخ أخر يوم لتقديم العطاءات ويحق لشـــركة تطوير للمباني تمديد مدته في حال تأخر الترسـية لأي سـبب وفي حال تعذر تمديده له فيحق لها تسـييله وحجز قيمته لـديها لحين إتمام الترســية و يســتبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

Bid Bond:

The Bidder shall submit, along with its Bid, a Bid Bond amounting to 25% 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.

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمس ســنوات 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 الشـــركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضـــائي كما يجب أن يكون خطاب الضـــمان النهائي ســـارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشـــركة تطوير للمباني تمديده لأي ســـبب دون الحاجه لإخطار المتنافس بذلك، وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائيا مستوفياً لكافة الشروط أعلاه في الوقت المحدد فيجوز لشـــركـة تطوير للمبـاني فســـخ العقـد للتقصـــير والرجوع عليـه بالتعويضات.

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. 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.

التحفظات:

يتم اســـتبعاد أي عطاء مقترن بتحفظات أياً كان نوعها ســـواء كان التحفظ مالياً أو غير مالي ويتم إعادة الضمان الابتدائي للمتنافس.

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.

توضيح العطاءات:

للمســاعدة في تقييم العطاءات يحق للشــركة إذا دعت الحاجة دعوة أي متنافس لتقديم توضـــيحات للعطاء المقدم من قبله في وقت معقول على أن يكون أي طلب للتوضيح كتابياً.

في حال عدم التزام مقدم العطاء بتقديم التوضـــيحات في التاريخ والموعد المحددين، فإنه يحق لشـركة تطوير للمباني اسـتبعاد عطائه ومصادرة ضمانه الابتدائي.

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. All correspondence in this regard shall be addressed to TBC at the following email address:

Procurement@tbc.sa

Asset Inspection:

Prior to submitting a Bid, the Investor shall conduct a thorough and complete due diligence inspection of the Asset and its surrounding services according to the approved limits. The Investor shall also fully acquaint itself with the prevailing conditions of the Asset and the building regulations and standards applicable to the area before submitting its Bid. By submitting its Bid, the Investor shall be deemed to have fulfilled this requirement and shall not be entitled to subsequently allege or claim any ignorance regarding the Asset, the building regulations, or any related matters.

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 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 أيضاحات أو تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمه لعطائه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي :

Procurement@tbc.sa

معاينة الأصل :

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

مايحق للشركة قبل الترسية

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

يحق للشـــركة إلغاء المنافســـة أو تأجيلها قبل الترســـية إن دعت مصـلحتها ذلك دون اسـتحقاق أي المتنافسـين لأي تعويضـات كما يحق للشـــركة الإضـــافة أو الحذف أو التعديل على أي بند في كراســـة المنافســـة قبل فتح مظاريف العطاءات بموجب إخطار كتابي موجّه موجّ إلى جميع المتنافســـين على أن تعتبر أية إضـــافة أو حذف أو تعديل تم إخطار المتنافسين به جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

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.

الترسية والتعاقد

آلية فتح العطاءات والترسية :

- ســـتقوم شـــركة تطوير للمباني بعد اســـتلام العطاءات بتحليـل العطـاءات التي تم تقـديمها متوافقـة مع مـا تم طلبه في تعليمات ومستندات الطرح.
- يتم فتح العطـاءات أمـام المســـتثمرين أو منـدوبيهم المفوضـين نظامياً في موعد يتم تحديده من قبل الشـركة عبر البريد الإلكتروني.
- قد يتم دعوة مقدمي العطاءات المســـتوفية للشـــروط للمشاركة بتقديم عروض توضيحية أو مقابلات مع شركة تطوير للمباني .
- ســتقوم شــركة تطوير للمباني بإبلاغ مقدم العطاء الناجح في المنافسة بالترسية عليه للبدء بالإجراءات النهائية قبل توقيع العقد.
- يتم إبلاغ المتقـدمين الـذين لم تتم الترســـيـة عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
- يحق لشـركة تطوير للمباني عدم قبول العطاء المُقدّم من المتنافس إن ثبت إخلاله بالتزاماته المالية تُجاه الشـركة، أو تخلّفه عن الالتـــزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة معه سابقاً.

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.
- Unsuccessful Bidders shall be notified of the evaluation results via email.
- TBC shall be entitled to reject 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 Land 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.

- يحق لشـركة تطوير للمباني رفض طلب المسـتثمر -الذي يرغب بالتنازل- عن العقد لمسـتثمر آخر في حال إخلال المسـتثمر-المتنازل إليه- بالتزاماته المالية تُجاه الشـركة، أو تخلّفه عن الالتـزام بالبنود التعاقدية للعقود المبرمة سابقاً مع الشركة.
- يحق للشـركة اسـتبعاد المسـتثمر في حال تبيّن لها بأنه تمّ رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبة غير صحيحة، وصـدر بشـأنها حكم قطعي برفض الدعوى المقامة من قبل المستثمر ضد الشركة.
- إذا قُبِل العطاء يقوم المتنافس الفائز بتنفيذ الخطوات التالية على التوالي:

- سـداد الدفعة الإيجارية للسـنة التعاقدية الأولى، وتقديم أي مسـتندات أخرى تطلبها الشـركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من تاريخ الإشعار بالترسية.
- يلتزم المتنافس الفائز أو مفوضـه النظامي باسـتلام الأرض بمحضـر رسـمي وتوقيع العقد معاً في الموعد المحدد في إخطار الشركة الكتابي بذلك الخصوص.
- في حال عدم اسـتكمال المتنافس للمتطلبات أعلاه سـيتم إلغاء ترسيته ومصادرة ضمانة البنكي الابتدائي.

Lease Term:

The term of the Lease shall be **23 Gregorian years**, commencing on the date of execution hereof and the rental value shall become effective from the same date.

مدة العقد :

إن مدة العقد **23 سـنة ميلادية** على أن تبدأ مدته وسـريان قيمته التأجيرية من تاريخ توقيع العقد.

Rental Escalation Mechanism:

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

آلية الزيادة الإيجارية :

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

Grace Period and License Issuance:

The Investor shall be granted a **(two-year)** grace period, commencing from the date of signing the land contract with the Investor. During this grace period, which shall be rent-free, the Investor shall be responsible for obtaining all necessary licenses and permits to execute the Project, as well as for the complete construction and equipping of the Project within this period in accordance with the technical and engineering specifications approved by TBC.

1. In the event that the Investor fails to fully construct and equip the Project within the stipulated timeframe, TBC shall be entitled to claim the penalty clause specified in the Lease, retain the advance annual rent, and terminate the Lease.

فترة السماح واستخراج التراخيص:

يمنح المستثمر مدة **(سنتان)** كفترة سماح على أن تبدأ من تاريخ توقيع العقد مع المستثمر للأرض وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويلتزم المستثمر باستخراج كافة التراخيص والتصاريح اللازمة لتنفيذ المشروع، وبتشييد وتجهيز كامل المشروع خلال هذه الفترة وفق المواصفات الفنية والهندسية المعتمدة من قبل شركة تطوير للمباني.

1. في حال فشل المستثمر بتشييد وتجهيز كامل المشروع خلال هذه الفترة فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً وفسخ العقد.

2. TBC shall have the right to terminate the Lease for default and retain the advance annual rent if the Investor fails to commence construction within eight (8) months of the Lease's execution or if the completion rate falls below (30%) during the first year of the grace period.

2. يحق لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير ومصادرة أجرة السنة المقدمة في حال لم يباشر المستثمر أعمال التشييد خلال (8) ثمانية أشهر من توقيعه للعقد أو انخفضت نسبة الإنجاز لديه عن (30%) خلال السنة الأولى من فترة السماح.

3. If the Investor fails to obtain all the necessary licenses and permits required for the execution of the Project within six (6) months from the date of signing the Lease, the following two scenarios shall apply:
- If the failure to obtain the licenses is due to the Investor's default, TBC shall be entitled to claim the penalty clause stipulated in the Lease, retain the advance annual rent, and terminate the Lease.

3. إذا فشل المستثمر في استخراج كافة التراخيص والتصاريح اللازمة لتنفيذ المشروع خلال (6)ستة أشهر من تاريخ توقيعه للعقد فيتم التفريق بين حالتين: - إذا لم يتم استخراج التراخيص لقصور من المستثمر، فيحق للشركة مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً وفسخ العقد.

4. If the failure to obtain the licenses is due to an objection raised by any relevant authority, and the Investor proves such objection with supporting documents, TBC shall be entitled to terminate the Lease and refund the advance rent to the Investor.

4. إذا لم يتم استخراج التراخيص لإعتراض أي من الجهات ذات العلاقة، وبعد إثبات المستثمر لذلك الإعتراض مستندياً فيحق لشركة تطوير للمباني فسخ العقد وإعادة الأجرة المدفوعة مقدماً إلى المستثمر.

Issuing the Educational License and Operation:

The Investor shall provide an educational license or a lease agreement concluded with an educational institution within two and a half years from the date of signing the Lease and shall commence the operation of all Educational Facilities within three (3) years from the date of signing the Lease. In the event of default, the penalty clause will be claimed, the advance annual rent will be retained, and the Lease will be terminated.

استخراج الترخيص التعليمي والتشغيل:

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

Building Specifications:

- The Investor shall adhere to the Saudi Building Code and the Manual of the Minimum Design Criteria of Private Schools and Approval Procedure issued by TBC.
- The Investor shall construct all Project facilities, including infrastructure, in accordance with the drawings, technical specifications, and designs prepared for this purpose and approved by TBC within the above-mentioned grace period. TBC shall be entitled to claim penalty clause in the event of the Investor's breach, and may also terminate the Lease and retain the advance rent as compensation.
- The Investor shall comply with all municipal regulations and requirements applicable to educational buildings.
- The Investor shall not make any alterations to the building constructed on the Land during or after the construction phase without obtaining prior written consent from TBC and other relevant authorities for any design modifications, including drawings, BoQs, specifications, and a time schedules.
- The prescribed construction material shall be reinforced concrete. However, in the event that the Investor wishes to utilize a different construction system, it must propose an engineering study detailing

مواصفات البناء:

- على المستثمر اتباع اشتراطات كود البناء السعودي ودليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم الأهلي وإجراءات الاعتماد الصادرة من شركة تطوير للمباني.
- يلتزم المستثمر بإنشاء كافة المرافق للمشروع وبما فيها البنية التحتية وفقاً للمخططات والمواصفات الفنية والتصاميم التي أعدت لهذا الغرض واعتمدت من قبل الشركة خلال فترة السماح (المذكورة اعلاه) ويحق للشركة المطالبة بالشرط الجزائي في حال مخالفة المستثمر لذلك كما يحق لها فسخ العقد ومصادرة الأجرة المدفوعة مقدماً كتعويض لها.
- على المستثمر اتباع أنظمة واشتراطات البلدية الخاصة في المباني التعليمية.
- يجب على المستثمر عدم إجراء أي تعديلات على المبنى المقام على الأرضأثناء مرحلة التنفيذ أو بعده إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من شركة تطوير للمباني والجهات الأخرى ذات العلاقة على تطوير التصاميم المتضمنة مخططات وجداول كميات ومواصفات وجدول زمني.
- نوع البناء يجب أن يكون من الخرسانة المسلحة وفي حالة إحتياج المستثمر لإستخدام نظام بناء مختلف فإنه يجب عليه تقديم دراسة هندسية تتضمن عمر المبنى الإفتراضي وتكاليف الصيانة المستقبلية وأخذ الموافقة الخطية من

the estimated building lifespan and future maintenance costs. In addition, the Investor shall obtain written consent from TBC after providing proof of the system's efficiency and the manufacturer's credentials. TBC reserves the absolute right to accept or reject this system.

- The Investor shall deliver all project-related documents and designs, whether in hard copy or electronic format, to TBC within fifteen (15) days of the termination or cancellation of the Lease Agreement for any reason.

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.

Implementation Schedule:

The Investor shall, within thirty (30) days of the execution of the Lease, submit a detailed construction schedule, including the Project's milestones and progress percentages, prepared by a consulting firm appointed by the Investor after the execution of the Lease. The Investor shall also submit a monthly progress report to TBC.

General Provisions:

- Upon submission, all documents, drawings, and other materials submitted in connection with this Tender shall become the property 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.

شركة تطوير للمباني بعد تقديم ما يثبت كفاءة النظام والشركة المصنعة وللشركة الحق المطلق في قبول أو رفض هذا النظام.

- يسلم المستثمر كافة المستندات ذات العلاقة بالمشروع و التصاميم سواء كانت ورقيه أو إلكترونيه إلى شركة تطوير للمباني خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء مدة العقد أو فسخه لأ ي سبب من الأسباب.

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 إنسحب 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:

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

البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

أحكام عامة :

- إن جميع المستندات والمخططات والوثائق المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لشركة تطوير للمباني بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه 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.

Lease Agreement for Educational Asset Land

On the day of 00/00/1444H corresponding to 00/00/202G, at Riyadh city, this Agreement is entered into by and between:

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"**.

عقد إيجار أرض تعليمية (استثمار)

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم ..... ،1444/00/00هـ الموافق 2023/00/00م، 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 1433/11/28هـ، 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 lands and buildings of MoE to Tatweer Buildings Company (TBC) and to .....:

المقدمة :

إشارة إلى العقد الإطاري الموقع بين وزارة التعليم وشركة تطوير للمباني بتاريخ 1434/11/24هـ الموافق30 /09 /2013م وإلى خطاب معالي وزير التعليم رقم 105846 وتاريخ 1438/11/24ه القاضي بإسناد استثمار الأراضي والمباني التابعة للوزارة إلى شركة تطوير للمباني والى ..... :

(The Land)

1- **Description of the Land:**…….
2- **Asset No.**…….
3- **Asset Location:**…….
4- **Asset Boundaries:**……

Dimensions are as follows:

North: ……..

South: ……..

East: ……

West: ……..

5- **Asset Area:**

…….

(الأرض)

1- **وصف الأرض :**.....
2- **رقم الأصل :**.....
3- **موقع الأصل :**.....
4- **حدود الأصل :**

أبعاده كالتالي :

الجهة الشمالية:

الجهة الجنوبية:

الجهة الغربية:

الجهة الشرقية:

5- **مساحة الأصل :**

.....

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاســتئجار (الأرض) بغرض تشييد مدارس أهلية وعلى أن تتضمن مرحلة رياض الأطفال بما يتماشى مع النظام المعمول به.

والشروط الفنية والهندسية الموضوعة من قبل الطرف الأول ومن ثم تأجيرها على أحد المشــغلين المعتمدين من قبل الطرف الأول أو تشــغيلها بنفســه وفق المعايير التشــغيلية المعتمدة من الطرف الأول .

وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني ، لذا تم الاتفاق والتراضــي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقا للشروط والأحكام التالية

أولاً :

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- الشــروط الفنية والمواصــفات الهندســية الموضــوعة من قبل الطرف الأول.

ت- المعايير التشغيلية الموضوعة من قبل الطرف الأول .

ث- وثيقة الشروط العامة.

ج- العرض المالي المقدم من الطرف الثاني .

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

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

د- كروكي يوضح موقع الأرض.

ذ- قرار مساحي أو صك ملكية.

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

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

2. في حال وجود تعارض بين وثائق هذا العقد فان الوثيقة المتقدمة تســود 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 المســئولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها و نوعها بســبب مخالفته هو أو تابعيه لألنظمة الســارية بالمملكة العربية السعودية.

2. تحمله لكافة الآثار المترتبة على الإدعاءات الصــادرة عن الأخرين بســبب تعديه على أي حق أو امتياز أو تصــميم أو علامة تجارية أو أي من حقوق الملكية الخاصة بطرف ثالث تقع تحت هذا العقد.

Whereas, the Second Party submitted its Bid to the First Party to lease (the land) for the purpose of constructing private schools provided that such school shall include kindergarten . in accordance with the applicable laws and the technical and engineering conditions set by the First Party. Accordingly, the First Party shall operate the land by himself or by one of the operators approved by the First Party according to the operational standards approved by the First Party.

Whereas, the First Party accepted the Bid of the Second Party. Therefore, the Parties agreed and consented -in full legal capacity- to conclude this Agreement 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).

b- The technical conditions and engineering specifications set by the First Party.

c- The operational standards set by the First Party.

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 land.

i- A survey decision or Title Deed.

j- The Land Take Over Report signed by the Parties (Annex 2).

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.

4. To obtain all licenses and approvals related to the establishment of the Educational 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 two years (grace period) from the date of signing the Agreement.

6. The Investor shall submit an educational license or a lease agreement with an educational entity within a period not exceeding two and a half years from the date of signing the Agreement and shall start operating all Educational Facilities within a period not exceeding (3) three years from the date of signing the Agreement.

7. The Second Party shall pay all types of payable taxes and fees imposed on the land during the entire term of the Agreement, including the grace period.

8. The Second Party shall follow the requirements of the Saudi Building Code.

9. 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.)

10. The Second Party shall use high-quality finishing materials.

11. The Second Party shall submit and implement a building rehabilitation plan 4 years before the expiration of the Agreement term.

12. 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.

13. 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.

14. The Second Party shall undertake to contract with one of the operators approved by the First Party or to operate it by himself after obtaining the necessary licenses from the competent authorities within a maximum period of three years from the signing of the Agreement.

3. مسـئوليته الكاملة عن أي ضـرر أو تلف قد يحدث بسـبب تنفيذه للأعمال محل هذا العقد.

4. استخراج كافة التراخيص والموافقات ذات العلاقة بإنشاء الأصل التعليمي وخلافه خلال سـتة أشـهر من تاريخ توقيع العقد وتحمله تكاليفها دون أدنى مسئولية على الطرف الأول في ذلك الشأن.

5. الإنتهاء من التشـييد وفق المواصـفات الهندسـية والتجهيز خلال سنتان (فترة السماح) من تاريخ توقيع العقد.

6. يلتزم المسـتثمر بتقديم ترخيص تعليمي أو إتفاقية تأجير لجهة تعليمية خلال مدة لا تتجاوز سـنتين ونصـف من تاريخ توقيع العقد ويبدأ بتشـغيل كافة المرافق التعليمية خلال مدة لا تتجاوز (3) ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد.

7. يلتزم الطرف الثاني بدفع كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة على الأرض وذلك خلال كامل مدة العقد بما فيها فترة السماح.

8. على الطرف الثاني اتباع اشتراطات كود البناء السعودي.

9. على الطرف الثاني اتباع أنظمة واشـتراطات البلدية والدفاع المدني والهيئات والجهات ذات العلاقة على سـبيل المثال لا الحصـر (الهيئة السـعودية للسـياحة هيئة تطوير المدينة التي يقع فيها المشـروع - أمانة المدينة التي يقع فيها المشروع وغيرها)

10. يجب على الطرف الثاني اسـتخدام مواد تشـطيبات ذات جودة عالية.

11. على الطرف الثاني الالتزام بتقديم وتنفيذ خطة إعادة تأهيل المبنى قبل 4 سنوات من انتهاء مدة العقد.

12. يتحمـل الطرف الثـاني تكلفـة إعـادة تـأهيـل المبنى و الأنظمـة الهندسـية والبنية التحتية بغرض تسـليم المشـروع للشـركة بحالة سليمة مجددة مرضية للشركة.

13. يسلم الطرف الثاني كافة مستندات التصميم ورقيًا وإلكترونيًا إلى الطرف الأول عند إنهاء العالقة لأي سبب أو عند انتهاء العقد .

14. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع أحد المشـغلين المعتمدين من قبل الطرف الأول أو تشـغيلها بنفسـه بعد تحصـله على التراخيص اللازمة من الجهات المختصـة خلال مدة اقصـاها ثلاث سـنوات من توقيع العقد.

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 Educational Asset is constructed in accordance with the specifications and plans

ابعاً: حق الشركة في الأشراف علي التشييد

يحق لشـركة تطوير للمباني مراقبة تنفيذ المشـروع بكافة مراحله للتأكد من تشـييد الأصـل التعليمي وفقا للمواصـفات والمخططات الواردة

بكراســة المنافســة (مرفقة) و التأكد من إلتزام المســتأجر بالجدول لزمني المعتمد لتنفيذ كامل المشروع خلال فترة السماح.

خامساً: الغرض من التأجير

لغرض من هذا العقد هو قيام الطرف الثاني بإنشــاء وتشــييد مدارس هلية على نفقته الخاصــة ، وعلى أن تتضــمن مرحلة رياض الأطفال حســب النظام المعمول به والشــروط الفنية الموضــوعة من قبل لطرف الاول ، و من ثم تأجيرها على مشغل معتمد من الطرف الأول أو تشغيلها بنفسه وفق المعايير التشغيلية.

سادساً: معاينة الأض واستالمها:

أ- عاين الطرف الثاني الأرض المراد تأجيرها والخدمات المحيطة بها على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة و اطلع على اشــتراطات ونظام البناء بالمنطقة، وتأكد من أنها خالية من العيوب وصــالحة للغرض الذي جرت أ من أجله بوضعها الراهن.

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

سابعاً : الظروف الاستثنائية:

لا يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بأي تعويضات جراء تعرضه لأي ظروف تجعل تنفيذه لاتزاماته بموجب هذا العقد مرهقة ومنها على ســبيل المثال لا الحصــر ارتفاع أســعار مواد البناء ، تقرير مصــاريف حكومية جديدة، اكتشاف شبكات جديدة تحت الأرض أو خلافه.

ثامناً: مدة وبداية العقد وقيمة الإيجار:

1- مدة العقد:

مـدة هـذا العقـد هي..... عـامـاً ميلادياً غير قـابلـة 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 شــاملة على ضــريبة القيمة المضــافة التي يتحملها الطرف الثاني .

- القيمة الإجمالية للعقد مبلغ وقدره (..... ريال ســعودي .....)ريال ســعودي فقط غير شــاملة على الضــريبة المضافة.

- في حال تغير مســاحة الأرض عن المســاحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة الأرض، يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض، القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي لألرض مقســمة على مســاحة الأرض المذكورة

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 Agreement is to establish and construct private schools by the Second Party at his own expense provided that such school shall include kindergarten as per the applicable law and technical conditions set by the First Party, and then to operate the same by himself or lease it to an operator approved by the First Party according to operational standards.

Article (6): Land Inspection and Taking over:

A- The Second Party has carried out a due diligence inspection of the land to be leased and the surrounding services in person, and reviewed the building 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 land to the Second Party upon signing this Agreement under Official Takeover Report No. ..... (annexed).

Article (7): Exceptional Circumstances:

The Second Party may not claim any compensation from the First Party due to being exposed to any circumstances that make the implementation of its obligations under this Agreement burdensome, including, but not limited to, the increase in the prices of building materials, imposing new government fees, the discovery of new underground networks, or otherwise.

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 land changes from the area mentioned in this Agreement by an increase or decrease of a maximum of (3%) three percent of the total area of the land, the rental value payable for the new area shall be calculated on the

في كراسة الشروط العامة. ويشار إليها فيما بعد **(بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية).**

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

تاسعاً: طريقة الدفع:

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

1. قام المستأجر بسداد القيمة الإيجار ية لسنة واحدة مقدما عند توقيع هذا العقد بموجب إيداع بنكي (.....)بتاريخ.....

2. يعفى المستأجر من سداد القيمة الإيجار ية لمدة سنتان من تاريخ توقيع العقد ، كفترة سماح المشار إليها بالبند (العاشر) من هذا العقد.

3. يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بشكل سنوي و مقدما بعد مرور ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد ويكون ذلك السداد خلال (15) يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفقاً للتواريخ المحددة بجدول الدفعات السنوية (مرفق) بموجب شيكات مصدقة باسم شركة تطوير للمباني أو تحويل بنكي على حساب رقم .....في بنك .....

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

عاشرا: فترة السماح

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

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

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

basis of the rental value per square meter of the land, the rental value per square meter = the value of the financial proposal for the land divided by the area of the land mentioned in the Tender Terms and Specifications Document, hereinafter referred to as (t**he Rental Value Adjustment Equation**).

- In the event that the area of the land changes, whether by an increase or decrease by more than (3%) from the area mentioned in this Agreement, either party shall have the right, within (15) fifteen days from the date of discovering a change in the area of the land, to request the other party to terminate this Agreement and to deem the same void and null. In this case, all amounts previously paid by the Second Party shall be refunded, and all guarantees provided shall be released without violating the terms of the Agreement. If the term stipulated in this paragraph expires without any objection from either party, the Agreement shall be continued and the rental value shall be adjusted according to the rental value adjustment equation.

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 two years 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 three 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 annual rental value shall increase every ..... contractual years by (.....%).

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 building 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 building upon handing over or for any other breach caused by the Lessee. In the event that the Lessee fails to provide a 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 and to recourse against the Lessee for compensation.

الحادي عشر :الضمان النهائي:

يلتزم المســتأجر بتقديم ضــمان بنكي نهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات على أن يكون يعادل قيمة أجرة سنة تعاقدية واحدة ، و يقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي الســعودي وان يكون غير مشــروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند طلب شــركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضـائي كما يجب ان يكون خطاب الضـمان سـارياً طوال المدة المتبقية من العقد و يحق لشــركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجه لإخطار المستأجر بذلك او تسييله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمبنى عند استلامه أو لأي إخلال أخر سببه المستأجر و في حال عدم تقديم المســتأجر ضـمانا ً نهائيا ً مســتوفياً للشــروط أعلاه وفي الموعد المحدد فيحق للشــركة فسـخ العقد و مصـادرة أي أجرة مقدمة بخلاف الشرط الجزائي والرجوع عليه بالتعويضات.

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.

الثاني عشر: الإضافات والتحسينات

لا يحق للطرف الثاني عمل أي إضافات أو تعديالت أو تحسينات جديدة مخالفة للتصــاميم المعتمدة إلا بعد الحصــول على موافقة كتابية مســبقة 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.

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 date of signing the Agreement and during the Agreement term.

4- The Second Party shall equip and furnish the schools at his own expense so that schools are ready for operation.

الثالث عشر: المرافق والخدمات

1- يلتزم الطرف الثـاني بتجهيز الموقع بـالمرافق العـامـة ويتحمـل مصـاريف إيصـال الكهرباء والماء والصـرف الصـحي والهاتف وغيرها من الخدمات وعليه المحافظة على ما يتعلق بها وتحت مســئوليته ، وكـذلـك أعمـال الردم والحفر والتســوية ، وإ ذا تعـارض مع إنشـــاء المنشـأة أي خطوط خدمات تغذية لمنشـأة حكومية يتم تعديلها على حساب الطرف الثاني دون تحمل الطرف الأول ذلك.

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

3- يلتزم الطرف الثاني بتســديد كامل اســتهلاكاته واســتهلاكات متعـاقـديه في حال تخلفهم عن دفعها من الكهرباء والمياه وخلافه اعتباراً من تاريخ توقيع العقد و ذلك طوال مدة العقد.

4- يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المدارس وتأثيثها على حســابه لتكون جاهزة للتشغيل.

الرابع عشر: تنفيذ المشروع

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

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.

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 الإستشاري ، ويكون ارتباط المكتب الإستشاري من حيث أعمال التنفيذ والإشراف مع إدارة المشاريع بشركة تطوير للمباني .

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.

السادس عشر:التجهيز والتشغيل

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

Article (16): Furnishing and Operation

The Second Party shall furnish and operate the schools by himself or rent the schools to an operator approved by the First Party within three (3) years from the date of signing the Agreement and to ensure the availability of operational standards in the contract signed with the operator. The operator shall also contract with specialized maintenance companies for the entire contractual term. The First Party has the right to demand a penalty clause, confiscate the rental value paid in advance, and terminate the Agreement in the event of violation by the Second Party.

السابع 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 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.

Article (17): 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 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.

الثامن عشر :الإلتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية:

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

Article (18): 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 land 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 building works as well as the project operating works before all relevant government entities and any third parties.

المشـــروع في مواجهة الجهات الحكومية ذات العلاقة وأي أطراف أخرى.

Article (19): 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.

التاسع عشر: الشرط الجزائي :

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

Article (20): Agreement Termination:

The First Party has the right to claim the penalty clause and confiscate the performance bond, if any, and any rental value paid in advance, 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 (establishing a private school that includes early childhood).

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.

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 or the completion rate falls below (30%) during the first year of the grace period.

8- If the Second Party leases the schools to an operator not approved by the First Party.

9- If the Second Party constructs or operates the schools in a manner that violates the engineering and operational specifications.

10- If the Second Party assigns the Agreement or sub-leases the Asset without obtaining prior written approval from the First Party.

العشرون: فسخ العقد :

يحق للطرف الأول المطالبة بالشـــرط الجزائي و مصـــادرة الضـــمان النهائي إن وجد و أي أجرة مقدمة ومن ثم فســـخ العقد واســـترداد الأصل من الطرف الثاني، مع أيلولة ملكية المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني ســـواء كان مكتملة كلياً أو جزئياً إلى الطرف الأول. إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد وفقاً للحالات التالية :

1- إذا انسـحب الطرف الثاني من العقد، وفي هذه الحالة يكون للطرف الأول مطلق الحق في التصـرف بهذه المنشـآت بالشـكل الذي يراه مناسباً.

2- إذا أخل الطرف الثاني بأي من شـــروط وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته .

3- إذا اســـتعمل الأصـــل لغير الغرض الذي خصـــص من أجله (إقامة مدرسة أهلية على أن تتضمن مرحلة الطفولة المبكرة) .

4- إذا تأخر عن سـداد قيمة الإيجار السـنوي لمدة تزيد عن (15) خمسـة عشـر يوماً من بداية كل سـنة تعاقدية وفق المواعيد المحددة بجدول الدفعات المرفق.

5- إذا اخفق الطرف الثاني في إســـتخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع خلال(6) ستة أشهر من تاريخ توقيع العقد.

6- إخفاق الطرف الثاني في إتمام المشـروع وكافة الأعمال الإنشـائية خلال فترة السماح المشار إليها بالبند (عاشراً) أعلاه.

7- إذا لم يباشـر المسـتثمر أعمال التشـييد خلال (8) ثمانية أشـهر من توقيع العقد أو انخفضـت نسـبة الإنجاز لديه عن (30%)خلال السـنة الأولى من فترة السماح .

8- إذا قام الطرف الثاني بتأجير المدارس على مشـــغل غير معتمد من قبل الطرف الأول.

9- إذا قام الطرف الثاني بالتشـــييد أو التشـــغيل بشـــكل مخالف للمواصفات الهندسية والتشغيلية.

10- إذا تنازل عن العقد أو أجر الأصـــل من الباطن دون الحصـــول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

11- If the Second Party arranges any rights in rem on the Facilities during the Agreement term, such as mortgaging the Facilities or otherwise.

12- Failure to comply with any of the laws, regulations, or resolutions in force in KSA.

13- If the investor fails to submit an educational license or a lease agreement with an educational entity within a period not exceeding two and a half years from the date of signing the Agreement.

14- If the Educational Facilities are not operated within three (3) years from the date of signing the Agreement.

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, and any advance payment 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 (21): 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:

In the event that an order is issued by the State to remove all or part of the land 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

11- إذا رتب أي حق عيني على المنشـــآت خلال مدة العقد كرهنها أو خلافه.

12- عدم الإلتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات الســـارية في المملكة العربية السعودية.

13- في حال عدم تقديم المســـتثمر لترخيص تعليمي أو إتفاقية تأجير لجهة تعليمية في خالل مدة لا تتجاوز سنتين ونصف من تاريخ توقيع العقد .

14- في حال عدم تشـغيل المرافق التعليمية خلال ثلاث (3) سـنوات من تاريخ توقيع العقد.

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

أ- إشـــعار الطرف الثاني كتابةً بالبريد المســـجل أو البريد الإلكتروني المذكور في صـــدر 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 المســـجل بشـــكل نهائي بضـــرورة الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال مهلة أخيرة تحدد ب(15) خمســـة عشـــر يوماً من تاريخ انتهاء المهلة الأولى المحددة و ذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم معه.

ج- إذا لم يقم الطرف الثاني باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة أو البريد اللإلكتروني المحددة في الإنذار النهائي يتم إشـــعاره كتابيا بالبريد المســـجل المذكور في صـــدر هذا العقد بقرار فسخ العقد معه وسحب المشروع مباشرة دون النظر لأي مبررات.

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

الحادي والعشرون: انتهاء العقد:

ـينتهي عقد اإل يجار في أي من الحاالت التالية :

1- إنتهاء مدته الأصلية .

2- إنتهاء العقد لمقتضيات المصلحة العامة :

في حالة صـدور أمر من الدولة بإزالة كل أو جزء من الأرض محل العقد وما عليها من مباني قد تم إنشـــائها طبقاً لبنود هذا العقد وملحقاته طبقاً لمقتضـــيات المصـــلحة العامة فإنه في هذه الحالة يتم فســـخ العقد، كما إن جميع مبالغ التعويضـــات المالية أو المعنوية أو غير ذلك التي تصـرف كتعويض عن الأرض تكون من حق الطرف الأول أما مبالغ التعويض المالي الذي يصـــرف كتعويض عن المباني فأنه في

هذه الحالة يقسم مبلغ التعويض على مدة العقد وهي(.....) سنة بين الطرفين بحيث يعطى الطرف الأول جزء من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الماضية من مدة العقد ويعطى الطرف الثاني الجزء المتبقي من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الباقية من مدة العقد وحتى نهاية مدة السنة الأخيرة من مدة العقد وتؤول ملكية الإنشاءات المقامة على الأرض وكافة التجهيزات إلى الطرف الأول.

Agreement shall be terminated, and all amounts of financial, moral or other compensation that are disbursed as compensation for the land 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 land and all fittings shall revert to the First Party.

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 اللالزمة من الجهات ذات العالقة لأي سبب كان أو عند اعتراض أي من الجهات الحكومية وإثباته لذلك مستندياً ، فإن الطرف الثاني يقر بموافقته على حق الطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون تعويض الطرف الثاني والاكتفاء بالإفراج عن أجرته المقدمة.

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- إنتهاء العقد بفسخه وفقاً لما ورد بالبند العشرون أعلاه :

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

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.

<u>الثاني و العشرون : ملكية المنشآت</u>

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

<u>Article (22): Ownership of Facilities</u>

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

<u>الثالث والعشرون : إخلاء الأصل المؤجر</u>

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

<u>Article (23): Eviction of the Leased Asset</u>

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- سداد كافة الالتزامات المالية الناشئة من هذا العقد مثل الأجرة ورسوم الخدمات العامة وخلافه.

2- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول الأصل و المباني والإضافات المقامة عليه (الغير منقولة) بحالة سليمة وصالحة للاستعمال المباشر.

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.

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.

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

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

6- على المستأجر عند نهاية مدة العقد أو إنهاؤه 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 مطالبته قضائياً.

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.

الرابع والعشرون: المسؤولية وسريان العقد في مواجهة الطرفين والغير:

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

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

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

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

Article (24): 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 Asset, 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 obligations contained in this Agreement with all its provisions and terms.

4- The Ministry of Education (the Landlord) 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.

الخامس والعشرون: التنازل عن العقد

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه دون الحصـول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسـبقة 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.

Article (25): 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.

السادس والعشرون: التعاقد من الباطن:

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

Article (26): Subleasing

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

السابع والعشرون: التسهيلات الجمركية والاستقدام

إن الطرف الأول غير ملزم بتقديم أي تسـهيلات من ناحية اسـتقدام العمالة أو المواد أو الالآت أو تقديم تسهيلات جمركية.

Article (27): Customs Facilitations and Recruitment

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

الثامن والعشرون: المكاتبات والمراسلات بين الطرفين

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

Article (28): 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.

التاسع والعشرون: نظام العقد وحسم الخلاف:

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

2- اتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث نزاع في تفسـير 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 .

Article (29): 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 not possible, the matter shall be referred to the competent court in the Kingdom of Saudi Arabia in the city of Riyadh.

الثلاثون :

يخضع الطرف الثاني بعد الانتهاء من بناء وتشييد المدرسة وبدأية ممارسة التعليم فيها إلى ما يطبق على المدارس الأهلية من حيث

Article (30):

After the completion of the construction and erection of the school and the commencement of the study therein, the Second Party shall be subject to the violations and penalties applicable

المخالفات والجزاءات المنصوص عليها في لائحة التعليم الأهلية والانظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة.

to private schools that are stipulated in the Regulations for International and Private Schools and the relevant laws, regulations, and resolutions.

الحادي والثلاثون: 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.

Article (31): 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.

الثاني والثلاثون: 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.

Article (32): 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.

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

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.

الثالث والثلاثون: لغة العقد:

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير هذا العقد وتنفيذه ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال اللغة الانجليزية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والإنجليزي يعمل بالنص العربي، كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالبنود على اللغة العربية.

Article (33): Contract Language:

Arabic language shall be the approved language for interpretation and execution of this contract. The parties may draft the contract or any part thereof in English beside the Arabic language. In case of any discrepancies between the English and Arabic versions, the Arabic version shall prevail. And the Arabic language will be the reliable language in contractual terms

والله الموفق ...

الطرف الأول First Party	**الطرف الثاني Second Party**
شركة تطوير للمباني Tatweer Buildings Company	.....
بصفته Capacity	**بصفته Capacity**
.....	.....
التوقيع Signature	**التوقيع Signature**
.....	.....

العرض المالي

Financial Proposal

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

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

الختم الرسمي Official Seal	التوقيع Signature	التاريخ Date

*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.

الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي

Educational Project Implementation Guideline

مبنى غير مكتمل

Incomplete Building

أرض فضاء

Vacant Land

وزارة التعليم
Ministry of Education

TBC

Table of Content جدول المحتويات

5 Investor Journey رحلة المستثمر

9 Support Attachments مرفقات داعمة

رحلة المستثمر
Investor Journey

خطوات رحلة المستثمر

Investor Journey

توقيع العقد استثماري
Signing the Investment Contract

1. إصدار **قرار مساحي** من خلال منصة بلدي
Issuance of a **Cadastral Recognition** from the Balady Patform .

2. إصدار **رخصة بناء** من خلال منصة بلدي
Issuance of a **Building Permit** from the Balady Platform

3. إصدار **(شهادة السلامة)** من مديرية الدفاع المدني.
Issuance of a **Safety Permits** from the Salamah Platform

4. إصدار **(الترخيص التشغيلي)** من خلال منصة ترخيص.
Issuance of an **Operational License** from Tarkhees Platform .

1. القرار المساحي
Cadastral Recognition

متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي

إصدار قرار مساحي

- التعاقد مع مكتب هندسي معتمد ومُصنف مساحيًا.
- سداد رسوم الخدمة.
- إصدار القرار المساحي بموجب **(عقد استثماري).**

Service Requirements :

Apply for the service on the Balady platform at the following link

Issuance of cadastral recognition

- Contracting with a cadastral classified engineering office.
- Pay the service fee.
- The Cadastral Recognition application based on **(investment contract).**

User Manualدليل المستخدم

2 رخصة البناء
Building Permit

متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي

إصدار رخصة البناء

- وجود قرار مساحي.
- التعاقد مع مكتب هندسي مصمم ومكتب هندسي مشرف ومقاول بناء..
- تقديم المخططات الهندسية وإرفاق المستندات المطلوبة لاستكمال الخدمة
- سداد رسوم الخدمة.
- إصدار رخصة البناء بالاعتماد على **(العقد استثماري).**

Service Requirements :

Apply for the service on the Balady platform at the following link

Issuance of Building Permit

- The existence of a cadastral decision.
- Contracting with a designer engineering office and supervising engineering office and a building contractor
- Submit the engineering plans and required documents to complete the service.
- Pay the service fee.
- Issuance of Building Permit based on **(investment contract).**

User Manualدليل المستخدم

3 شهادة السلامة
Safety Permits

سلامة
Salamah

متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة سلامة على الرابط التالي

بوابة سلامة

- إرفاق **العقد الاستثماري.**
- إرفاق رخصة البناء.
- إرفاق (رخصة البلدية/إحالة البلدية)
- إرفاق شهادة إنجاز تركيب كاميرات من الشرطة

Service Requirements :

Apply for the service on the Salamah platform at the following link

Salamah Platform

- Submit the **Investment Contract**
- Submit the Building Permit.
- Submit the Baladi License.
- Submit Camera Installation Certificate from Police

User Manualدليل المستخدم

4 الترخيص التشغيلي
Operational License

المركز السعودي للأعمال
Saudi Business Center

متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة ترخيص على الرابط التالي

بوابة ترخيص

- وجود نشاط تعليمي في السجل التجاري للمستثمر..
- إرفاق المخططات الهندسية المعتمدة.
- إرفاق رخصة البناء.
- إرفاق شهادة السلامة.
- إرفاق رخصة تجارية.
- إدخال العنوان الوطني.

Service Requirements :

Apply for the service on the Tarkhees platform at the following link

Tarkhees Platform

- Existence of educational activity in the commercial register of the investor..
- Submit the engineering plans.
- Submit the Building Permit.
- Submit the Safety Permits.
- Submit the commercial license.
- Enter the national address.

Support Attachments مرفقات داعمة

1. Request form for the information of the Engineering office contracted by the investor.

1. نموذج طلب معلومات المكتب الهندسي المتعاقد معه من قبل المستثمر.

1. The circular issued by the Ministry of Municipalities and Housing, No. 4400674543/1, dated 06/09/1444 AH.

1. التعميم الصادر من وزارة البلديات والإسكان برقم 4400674543/1 وتاريخ 1444/09/06هـ.

3. Cadastral Recognition issued by the investment contract .

3. قرار مساحي صادر بموجب عقد استثماري.

4. Building permit issued by the **investment contract** .

4. رخصة بناء صادرة بموجب **عقد استثماري**.

5. School Operational.

5. ترخيص تشغيلي.

وزارة التعليم
Ministry of Education

TBC

نموذج طلب بيانات مكتب هندسي

Request form for the information of the Engineering office

اسم المستثمر Investor Name	
رقم العقد Contract Number	
اسم المكتب الهندسي Engineering office Name	
رقم التواصل Contact Number	
البريد الإلكتروني الرسمي Official Email	

Example مثال

وزارة التعليم
Ministry of Education

TBC

نموذج الخطة الزمنية للمشروع
Project Timeline

الالتزامات التعاقدية Contract Terms	الشهر الأول 1st Month	الشهر الثاني 2nd Month	الشهر الثالث 3rd Month	الشهر الرابع 4th Month	الشهر الخامس 5th Month	الشهر السادس 6th Month
تقديم دراسة هندسية من مكتب معتمد عن حالة العقار الانشائية. Submit an engineering study through an office approved by the First Party on the structural condition of the property.						
إسناد أعمال الترميم الى استشاري ومقاول معتمد. Assign the repairs to a consultant and contractor						
نسبة الإنجاز **Percentage of completion POC**	%	%	%	%	%	%
التعاقد مع شركة الصيانة. Contracting with a maintenance company						
التعاقد مع شركة النظافة. Contracting with a cleaning company						
التأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية. Secure the rented property against fire and civil liability throughout the validity period						
التشغيل **Operation**						

الإعتماد
Approval

صاحب الصلاحية Authorized Person	الاسم Name	التوقيع Signature	التاريخ Date
الاستشاري المعتمد Consultant			
المستثمر Investor			

Example

بسم الله الرحمن الرحيم

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

الإدارة العامة للتراخيص

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الصادر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/١
التاريخ : ١٤٤٤/٩/٦هـ
المرفقات : بدون

الرقم
التاريخ
المرفقات

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 ٢١٠٠/١/٢/٢٠٢٣ وتاريخ ١٤٤٤/٨/٨هـ بشأن قيام الشركة بطرح الفرص الاستثمارية للأصول المملوكة لوزارة التعليم وفق مقتضى الأمر السامي الكريم رقم ٤٥٠٢٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٤هـ، وما أشير له من خدمة إصدار القرار المساحي لغرض إصدار رخصة البناء من خلال خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) كنوع وثيقة الملكية مما مكن المكاتب الهندسية من إصدار الرخص الإنشائية للمستثمرين بموجب العقد المبرم مع شركة تطوير للمباني وسهل لهم سرعة البدء بأعمال التشييد للمرافق التعليمية، إلا أن بعض الأمانات تطلب من المكتب الهندسي بأن يتم التقديم للرخص الإنشائية بموجب الصك الإلكتروني ويكون مقدم الطلب وزارة التعليم بصفته المالك للأصل مما انعكس سلباً على بيئة الاستثمار في التعليم.

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

آمل التكرم بالإطلاع والتوجيه بإصدار القرارات المساحية ورخص البناء للمدارس الأهلية على الأراضي المخصصة كمرافق تعليمية وذلك (بإسم 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. علـــي بـن هـــادي راجـحـــي

بلدي
balady

رقم القرار	
التاريخ	1443/05/01

قرار مساحي

الأمانة	امانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية غرب الدمام

الغرض من القرار المساحي

اصدار رخصة بناء

اسم صاحب الطلب		رقم الهوية	نوع الهوية: سجل تجاري
الوالد الرئيسي		رقم المخطط	91

رقم القطعة

ع22

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

الحدود والأطوال والمساحة من الواقع

الاتجاه	نوع الحد	الحدود	الأبعاد حسب الصك	الأبعاد حسب الطبيعة	أقل ارتداد مسموح	أقصى بروز مسموح	الشطفة
الشمال		شارع عرض 15.00		54	3	1.5	3
الجنوب		مواقف سيارات بل		85	3	1.5	3
الشرق		شارع عرض 15.00م		95	3	1.5	3
الغرب		شارع عرض 15.00		108	3	1.5	3
المساحة الاجمالية				6941.41			

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

صورة الخريطة	صورة المصور الجوي	صورة من الطبيعة

موقع العمل

الإحداثيات	الشرقيات	الرمز	الشماليات	الرمز
3319022	50.019257068936014	E	26.397367162916435	N
3319023	50.01896961999071	E	26.398307227344237	N
3319024	50.01947513331751	E	26.39848167524898	N
3319025	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N
3319026	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N

الرسوم المستحقة على القرار المساحي	وتم سدادها بموجب فواتير الفاتورة رقم	بتاريخ 1443/05/01

التعهدات

Example مثال

رخصة بناء

رقم الرخصة	
نوع الرخصة	رخصة بناء
حالة الرخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1443/05/01
تاريخ انتهائها	1446/05/01

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

اسم صاحب الرخصة		رقم الهوية		نوع الهوية	سجل تجاري
نوع وثيقة الملكية	عقد استثماري - تخصيص حكومي	رقم وثيقة الملكية	DMM-L-093-4	تاريخ وثيقة الملكية	1442/01/17
نوع البناء	حكومي	رقم قطعة الأرض	22ج	رقم المخطط	91
الحي	بدر	وصف المبنى	مجمع تعليمي جميع المراحل بنين وبنات يتكون من (دور ارضي + دور		

الحدود و الأبعاد و الارتدادات بالمتر

الجهة	حدودها	البروز	الأبعاد (م)	الارتداد (م)
الشمال	شارع عرض 15.00 م	1.5	54	3
الجنوب	مواقف سيارات عام	1.5	85	3
الشرق	شارع عرض 15.00ت	1.5	95	3
الغرب	شارع عرض 15.00 م	1.5	108	3
مساحة الأرض		5941.41	م²	

الواجهة

عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
دور ارضي	1	مدرسة	0	1012.19
دور اول	0	مدرسة	0	1055.33
السور	0	سور	0	307.28
غرفة كهرباء	0	مدرسة	0	20.57
ملاحق علوية	0	مدرسة	0	105.08
مساحة البناء الكلي		2193.17	نسبة البناء	14.58

*استعراض بقية مكونات البناء ليمسح الباركود الذي في الأعلى

الموقع العام

بيانات التعاقد

المكتب الهندسي المصمم	

الموقع بالنسبة للصور الفضائية

إحداثيات الموقع	الشماليات:
	الشرقيات:

الرسوم المستحقة على الرخصة

و تم سدادها بموجب الإيصال رقم

بتاريخ

ملاحظات

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

Example

وزارة التعليم

ترخيص مدرسة أهلية

Private Schools License

Entity Name	اسم المنشأة
شركة	

Expiry Date	تاريخ الإنتهاء	Issue Date	تاريخ الإصدار	License No.	رقم الترخيص
30/09/2025		30/09/2024		520-21696	

Unified Number	الرقم الموحد	Company Name	اسم الشركة
		شركة	

National address	العنوان الوطني

District	الحي	City	المدينة
حي		الرياض	
Street Name	**اسم الشارع**	**Building No**	**رقم المبنى**
.....		000	
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
1	**(851010)التعليم في مرحلة ما قبل المدرسة رياض الأطفال(بمنهج وطني)**	
2	**(851012)التعليم في مرحلة ما قبل المدرسة رياض الأطفال(بمنهج عالمي)** **المسارات:** دوبلوما أمريكي **المنهج:** منهج أمريكي	
3	**(851021)التعليم الابتدائي للطلاب بمنهج وطني**	
4	**(851022)التعليم الابتدائي للطالبات بمنهج وطني** **الموافقات الأخرى:** اسناد (أولى/ثاني/ثالث/رابع)	
5	**(851026)التعليم الابتدائي للطالبات بمنهج عالمي** **الموافقات الأخرى:** اسناد (أولى/ثاني/ثالث/رابع) **المسارات:** دوبلوما أمريكي **المنهج:** منهج أمريكي	
6	**(852115)التعليم المتوسط للطالبات بمنهج وطني**	
7	**(852132)التعليم المتوسط للطالبات بمنهج عالمي** **المسارات:** دوبلوما أمريكي **المنهج:** منهج أمريكي	
8	**(852114)التعليم المتوسط للطلاب بمنهج وطني**	

Example مثال

المملكـــة العربيـــة الســـــــعودية
وزارة الشئون البلدية والقرويـــة
أمـــانة العـــاصمـــــة المقدســـــة
إدارة المساحة وسجـلات الأراضي

تقرير مساحي

كروكي مساحي

أمانة العاصمة المقدسة
HOLY MAKKAH MUNICIPALITY

بيانات المعاملة	رقم الطلب	4505505671	رقم بلدي الموحد
	اسم المالك	وزارة التربية والتعليم	
	رقم السجل المدني/ التجاري	7030000001	
	رقم وثيقة الملكية (الصك/عقد)	362/439	
	تاريخ وثيقة الملكية	02/04/1424	
	نوع وثيقة الملكية	تعليم	

بيانات الموقـــع	البلدية الفرعية	بلدية العزيزية الفرعية
	اسم الحـــي	جنوب العزيزية - العوالي
	اسم المخطط	جنوب العزيزية - العوالي
	رقم المخطط	669
	تاريخ الاعتماد	1423/03/01
	رقم القطعة	
	نوع المنطقة	مخططة
السجل	رقم معاملة التسجيل	4505505671
	رقم التسجيل العقاري	45/12693
المكـــتب	اسم المكتب	مكتب العزوني للاستشارات الهندسية
	رقم الترخيص	5110100696
	تصنيف المكتب	استشارات هندسية عامة

أبعاد الموقـــع	بموجب الصك	بموجب الطبيعة	بموجب التنظيم	ملاحظات
شمال	53.49	53.487		مطابق
جنوب	67.75	67.752		مطابق
شرق	21.47+21.74	21.740+21.471		مطابق
غـرب	28.11+73.22	28.109+73.219		مطابق
المساحة	4477.45	4477.45561		00561.

حدود الموقع	بموجب الصك	بموجب الطبيعة	بموجب التنظيم	ملاحظات
شمال	ممر مشاه عرض 6.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر	
جنوب	ممر مشاه عرض 6.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر	
شرق	شارع عرض 15.00 متر	شارع عرض 15.00 متر	شارع عرض 15.00 متر	
غـرب	ممر مشاه عرض 6.00 متر وتمام الحد شارع عرض 15.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر وتمام الحد شارع عرض 15.00 متر	ممر مشاه عرض 6.00 متر وتمام الحد شارع عرض 15.00 متر	

الاشتراطات التخطيطية				
الموقع بالنسبة للطرق الدائرية		نسبة البناء		
استخدام الموقع		مواقف سيارات		
عدد الأدوار		المحور/الشارع	0 -	
معامل البناء		الارتـــداد	حسب نظام المخطط المعتمد والرأي الفني	
ملاحظات				

الإحـــــداثيـــــات

م	الشماليات	الشرقيات
1	2361707.6098	595010.0681
2	2361698.9918	595062.8561
3	2361677.26	595063.436
4	2361656.19	595067.566
5	2361615.43	595013.446
6	2361636.09	594994.386

م	الشماليات	الشرقيات

م	الشماليات	الشرقيات

الإدارة	المـــوظف المـــختص	مـــــــدير الإدارة
ادارة المساحة وسجلات الاراضي	محمد عبدربه العتيبي	شادي سالم القرشي .