



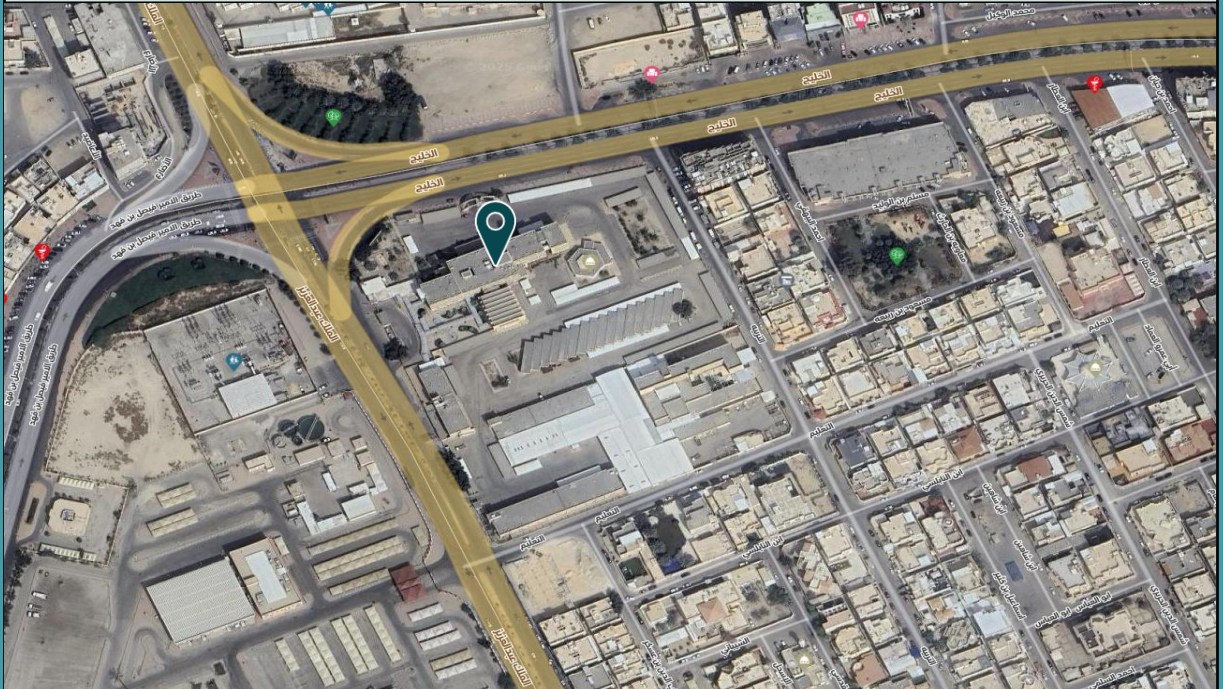
# كراسة المنافسة Tender Booklet

Al Hofuf	الهفوف	المدينة City
AHS-B -(2024-INVT-K-054)-2-1		Asset Code كود الأصل

## كراسة بيانات الأصل Asset Data Booklet

المثلث		Al Muthalath		الحي Neighborhood	
30.00 (م² - ²)				المساحة Area	
مساحة تأجيرية-كافتيريا		Rental Space - Cafeteria		نوع الأصل Asset Type	
N	25.353074	E	49.594591	الإحداثيات Coordination	
5 (سنة - Year)				مدة الاستثمار Investment Term	
ثلاث شهور		3 months		فترة السماح Grace Period	
7,798.80		₪		الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price	

### مصور جوي Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/bmfWVocJNd6WwCcA9>

رابط الموقع  
Location Link

برنامج استثمار  
-المساحات التأجيرية-

# الشروط العامة

Investment Program

- Rental spaces-

## General Conditions



### Glossary:

Definitions of the Used Terms

<b>Asset</b>	The area to be leased to the investor.
<b>Company</b>	Tatweer Buildings Company.
<b>Ministry</b>	Ministry of Education.
<b>Tender Document</b>	A document setting the requirements for the Estithmar Program- Rental spaces.
<b>Asset Data Booklet</b>	A brochure outlining the Asset's information and data.
<b>Tendering</b>	The mechanism followed by the Company to lease the tenderers.
<b>Tender</b>	The financial proposal submitted by the tenderer.
<b>Financial Proposal</b>	Including the financial information, amount of the tender submitted by the tenderer, and bid bond.

### المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

<b>الأصل</b>	المساحة المراد تأجيرها على المستثمر.
<b>الشركة</b>	شركة تطوير للمباني.
<b>الوزارة</b>	وزارة التعليم.
<b>كراسة المنافسة</b>	كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار- المساحات التأجيرية
<b>كراسة بيانات الأصل</b>	كتيب يحدد معلومات وبيانات الأصل.
<b>المنافسة</b>	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير المباني على المتنافسين.
<b>العطاء</b>	العرض المالي المقدم من المتنافس.
<b>العرض المالي</b>	يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي.

## Bid Documents:

## مستندات العطاء:

The Investor shall complete and attach the following documents:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. The Bid Bond (Bank Guarantee).
  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 Financial Proposal Form, duly filled, signed, and stamped.
  6. A valid copy of the Commercial Register.
  7. A copy of the establishment's National Address Document.
  8. A valid copy of the Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in case the Bidder is a foreign company.
  9. A valid commercial license (opening and operating a café serving beverages and food products).
  10. A license from the trademark owner to use it or evidence of the bidder's ownership of the trademark.
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. نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه .
  6. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
  7. صورة من وثيقة العنوان الوطني للمنشأة.
  8. صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.
  9. ترخيص نظامي لمزاولة النشاط التجاري (فتح وتشغيل مقهى لتقديم المشروبات والمنتجات الغذائية).
  10. ترخيص من مالك العلامة التجارية باستخدامها أو ما يفيد ملكية المتنافس للعلامة التجارية .

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

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



## Tender Mechanism:

### Submitted Bid:

The bidder shall complete the financial proposal form with the total rental value of the contract (excluding value-added tax, which is borne by the winning bidder), and attach the Bid Bond, which is equal to 30% of the contractual year's rent.

### Submission of Tender and Bid Opening:

Bidders shall submit their Bids at TBC Head Office before 3:00 PM on **Thursday, 2025-07-03**. Any Bid submitted after this deadline will be disqualified and returned to the Bidder unopened. The Bids shall be submitted to the following address:

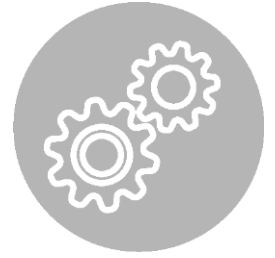
Commercial Affairs Department, TBC Head Office, Othman bin Affan Road, King Salman District, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia.

### Minimum Bid Price:

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

### Purpose of Lease:

The purpose of the contract is to lease an area (the leased area) for furnishing and operating in the food and beverage business.



## آلية المنافسة :

### العطاء المقدم:

يقوم المتنافس بتعبئة نموذج العرض المالي بإجمالي القيمة الإيجارية للعقد (غير شامل لضريبة القيمة المضافة و التي يتحملها المتنافس الفائز ) ويرفق معه الضمان الابتدائي للمنافسة , و الذي يساوي 30% من أجرة سنة تعاقدية .

### التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم **الخميس الموافق 2025-07-03 م**, وسيتم استبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه, ويكون على العنوان التالي:

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

### تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

### الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو استئجار مساحة (المساحة المؤجرة) لتجهيزها وتشغيلها في نشاط تقديم المنتجات الغذائية والمشروبات.





#### Food and Beverage Products:

Food	Sandwiches, Pies, Desserts
Beverages	All kind of coffee, tea , juices, Other hot and cold beverages

The lessor shall have the right to request amendments to this list during the contract term, by excluding or adding any of them, pursuant to written instructions from the lessee.

#### 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 their authorized representative shall submit the bid at the headquarters of Tatweer Buildings Company in Riyadh. The bid shall include the following:

- The Financial Proposal Form, the signed and stamped Bid Bond, which is equivalent to (30%) of annual rental value, the Tender Terms and Specifications Document, the Asset Data Booklet, and all required supporting documents, all duly signed and stamped, shall be enclosed in one envelope sealed with red wax, clearly indicating the Asset code and the Bidder's data. This shall be done by completing the data form provided with the Tender Documents.



#### المنتجات الغذائية والمشروبات:

المنتجات الغذائية	الساندويتشات، الفطائر، الحلويات
المشروبات	قهوة بأنواعها، شاي، عصائر، غيرها من المشروبات الباردة و الساخنة.

و يحق للمؤجر طلب تعديل هذه القائمة خلال مدة العقد باستبعاد اي منها أو الإضافة بموجب توجيه كتابي للمستأجر.

#### 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 (30%) 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.

- 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.
- A bidder may not request to amend its bid or withdraw it after submission. This may result in its disqualification from the tender and the forfeiture of its initial bid bond as compensation to the company.

#### Late Bids:

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

#### Price:

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.

#### Initial Guarantee:

The Bidder shall submit, along with its Bid, a Bid Bond amounting to 30% of the annual rental value. The Bid Bond shall be in the form of an unconditional and irrevocable bank guarantee issued by a bank approved by the Saudi Central Bank (SAMA) and shall be payable on first demand by TBC without the need for any notice or court order. The Bid Bond shall also remain valid for a period of no less than (180) days from the Bid closing date. TBC shall be entitled to extend the validity period of the Bid Bond if the award is delayed for any reason. If 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.

#### Final Guarantee:

The awarded bidder is required to submit a final bank guarantee to the company within ten (10) days from the date of being notified of the award. The value of the final guarantee must be

- في حال تقدم أي متنافس بعطاءه خلال الموعد المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي قدم فيه عطاءه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.
- لا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل عطاءه أو سحب العطاء بعد تسليمه. مما قد يؤدي إلى استبعاده من المنافسة ومصادرة ضمانه الابتدائي كتعويض للشركة.

#### العطاءات المتأخرة:

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

#### كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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 عطاءه 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.

#### الضمان الابتدائي:

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

#### الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس المرسى عليه بتقديم ضمان بنكي نهائي للشركة خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إشعاره بالترسية على أن تكون قيمة الضمان النهائي مساوية لأجرة سنة تعاقدية واحدة، ويقدم



equivalent to one contractual year's rent. It must be provided in the form of an unconditional and irrevocable bank guarantee issued by a bank accredited by the Saudi Central Bank.

The final guarantee must be payable upon the first demand of Tatweer Buildings Company, without the need for prior notice or court judgment. The guarantee must remain valid for the entire duration of the contract, and Tatweer Buildings Company reserves the right to extend it for any reason without the need to notify the investor.

The company also reserves the right to liquidate the final guarantee to cover the cost of repairing any damage to the property upon its return, for maintenance, for payment of any outstanding service charges due from the tenant, or for any other breach committed by the tenant.

If the awarded bidder fails to submit a final guarantee that meets the above conditions within ten (10) days of the award, Tatweer Buildings Company has the right to cancel the award and confiscate the bid bond.

#### Reservations:

Any bid accompanied by reservations—whether financial or non-financial—shall be disqualified, and the bidder's bid bond shall be confiscated.

#### Clarification of Bids:

To assist in the evaluation of bids, the company reserves the right, if necessary, to invite any bidder to provide clarifications regarding their submitted bid within a reasonable timeframe. Any request for clarification must be made in writing.

If the bidder fails to provide the required clarifications by the date and time specified by the company, Tatweer Buildings Company reserves the right to disqualify the bid and confiscate 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

في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي.

يجب ان يكون الضمان النهائي غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً طوال مدة العقد و يحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستثمر بذلك.

كما يحق للشركة تسهيل الضمان النهائي لإصلاح أي تلف أو صيانة للعقار عند استلامه او لسداد نفقات الخدمات المستحقة على المستأجر أو لأي إخلال آخر يقوم به المستأجر .

وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه خلال (10) ايام من الترسية فيحق لشركة تطوير للمباني إلغاء الترسية ومصادرة الضمان الابتدائي.

#### التحفظات:

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

#### توضيح العطاءات:

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

في حال عدم التزام مقدم العطاء بتقديم التوضيحات في التاريخ والموعود المحددين، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطائه ومصادرة ضمانه الابتدائي.



#### واجبات المتنافس قبل إعداد العطاء دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة المنافسة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العطاء وفقاً لما تقضي به هذه الشروط

compliance with these terms and specifications. Failure to do so shall entitle TBC to disqualify the Bid.

والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الشركة الحق في استبعاد العطاء.

#### Inquiries:

If any clause is ambiguous or unclear, the Bidder shall ask the Company to obtain the necessary clarification before submitting the Bid. The Bidder is not entitled to request any clarifications, inquiries, or amendments to the Contract from Tatweer Buildings Company after submitting the Bid. The Bidder shall contact the Company in this regard via email:

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

#### الاستفسارات:

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

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

#### Inspection of the Leased Area:

Before submitting the Bid, The Bidder shall inspect the leased area and its surrounding services with due diligence, and shall verify that the leased property is suitable for the purpose of the lease, and is free of defects, structurally and technically sound, and in compliance with the terms of the Tender Document and Contract form.

#### معاينة المساحة المؤجرة:

قام المتنافس قبل التقديم للمنافسة بمعاينة المساحة المؤجرة وما يحيط بها من خدمات معاينة تامة نافية للجهالة، و تأكد من مناسبة العين المؤجرة للغرض من الإيجار كما انه وجدها خالية من العيوب وصالحة من الناحية الإنشائية و الفنية ومتوافقة مع شروط الكراسة و نموذج العقد.



#### TBC's Pre-Award Rights

#### ما يحق للشركة قبل الترسية

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

#### إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

1. The Company shall have the right to terminate or postpone the Tender before the award. The Company shall also have the right to amend, add, or delete the terms of the Tender Document, the Contract Form, and all Tender documents, provided that this is done before the Bid opening date and upon written notice to all bidders. Any addition or amendment notified in writing to the bidders shall be considered an integral part of this Tender Document and binding on all bidders.
2. The Bidder shall not withdraw from the Tender if the Company exercises its right to amend any of the terms of the Tender Document or Contract form. If the Bidder does so, his bid bond shall be forfeited.
3. Termination or amendment of the Tender will not result in any financial compensation to any Bidder.

1- يحق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية، كما يحق للشركة إجراء التعديل أو الإضافة أو الحذف على بنود الكراسة ونموذج العقد وكافة وثائق المنافسة شريطة ان يتم ذلك قبل موعد فتح العطاءات وبموجب اخطار كتابي لكافة المتنافسين و يعتبر أي اضافة أو تعديل تم إخطار المتنافسين به كتابة، جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

2- لا يحق للمتنافس الانسحاب من المنافسة في حال قامت الشركة بتفعيل حقوقها في تعديل أي من بنود الكراسة او نموذج العقد وفي حال قيامه بذلك فيتم مصادرة ضمانه الابتدائي.

3- لا يترتب على إلغاء المنافسة أو تعديلها أي تعويضات مادية لأي من المتنافسين.

4. In the event that the Tender is terminated, the bid bonds shall be returned to the bidders whose bids were valid at the time of termination.

4- في حال تم إلغاء المنافسة يتم إرجاع الضمانات الابتدائية للمتنافسين السارية عروضهم وقت الإلغاء.



## 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.
- If the Bid is accepted and awarded, the winning bidder shall pay the lease payment for the first contractual year and its VAT and submit a performance bond in accordance with the requirements of the Tender Document and any other documents requested by the Company within a period not exceeding (10) ten days from the award notice, then sign the contract at the Company's headquarters at the time specified in the relevant Company's notice. In the event that these requirements are not completed by the winning bidder, the award shall be terminated and the Bidder's bid bond shall be forfeited.

## الترسية والتعاقد

### آلية فتح العطاءات والترسية :

- ستقوم شركة تطوير للمباني بعد استلام العطاءات بتحليل العطاءات التي تم تقديمها متوافقة مع ما تم طلبه في تعليمات ومستندات الطرح.
- يتم فتح العطاءات أمام المستثمرين أو مندوبيهم المفوضين نظامياً في موعد يتم تحديده من قبل الشركة عبر البريد الإلكتروني.
- قد يتم دعوة مقدمي العطاءات المستوفية للشروط للمشاركة بتقديم عروض توضيحية أو مقابلات مع شركة تطوير للمباني .
- ستقوم شركة تطوير للمباني بإبلاغ مقدم العطاء الناجح في المنافسة بالترسية عليه للبدء بالإجراءات النهائية قبل توقيع العقد.
- يتم إبلاغ المتقدمين الذين لم تتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
- إذا قُبل العطاء وتمت الترسية يقوم المتنافس المرسّى عليه بسداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى وضريبتها المضافة وتقديم ضمان نهائي وفق اشتراطات الكراسة وأي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة ايام من الإشعار بالترسية ثم توقيع العقد بمقر الشركة بالوقت المحدد بإخطار الشركة ذو العلاقة ، وفي حال عدم استكمال هذه المتطلبات من قبل المتنافس الفائز سيتم إلغاء الترسية ومصادرة الضمان البنكي الابتدائي للمتنافس .

### Lease Term:

The Contract term shall be **5 Gregorian years** , commencing on the date of receipt of the leased area pursuant to an official handover report, provided that the Lessor is granted a paid grace period of three months from the date of the handover report during which the Lessor prepare, furnish and operate the leased property. The grace period shall be calculated as part of the Contract term.

### مدة العقد :

تكون مدة العقد **5 سنوات ميلادية** على أن تبدأ من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي على ان يمنح المستأجر فترة سماح مدفوعة الأجرة قدرها ثلاث أشهر من تاريخ محضر التسليم ليقوم خلالها بتجهيز العين المؤجرة و تأثيثها و تشغيلها و تحسب فترة السماح من ضمن مدة العقد.

### تسليم المساحة المؤجرة للمستأجر:

### Handing over the leased area to the Lessee:

The leased area shall be handed over to the Lessee pursuant to an official handover report signed by both parties or their representatives. The Lessee acknowledges being fully responsible for the leased area from the date of signing the handover report. If the Lessee fails to receive the leased area by the date specified in the notice to the Company, the Company shall have the right to fortify the annual rent paid in advance and the performance bond and terminate the Contract.

يتم تسليم المساحة المؤجرة إلى المستأجر بموجب محضر استلام رسمي موقع من الطرفين أو مندوبيهم ويقر المستأجر بأنه أصبح مسؤولاً عن المساحة المؤجرة مسؤولية كاملة من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام وفي حال تخلف المستأجر عن استلام المساحة المؤجرة وفق الموعد المحدد بإخطار الشركة، يحق للشركة مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي وفسخ العقد.

### 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.

### القائمة السوداء :

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

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

### General Provisions:

The lessee shall exercise accuracy and objectivity, taking into account the following important factors:

### أحكام عامة :

على المستأجر تحري الدقة والموضوعية وذلك بالأخذ بالاعتبار العوامل المهمة التالية:

- 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 Bidder shall have no right to assign the award to a third party, otherwise the Bid will be terminated and the Bid Bond will be forfeited.

- إن جميع المستندات والمخططات والوثائق المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لشركة تطوير للمباني بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله في المنافسة.
- لا يحق للمتنافس التنازل عن الترسية إلى الغير وإلا تم إلغاء عطاءه المُقدم ومصادرة ضمانه الابتدائي.

### 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.

### 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.

## نطاق العمل:

### Scope of Work:

The Bidder is committed to operating the leased area during all official working hours during the Contract term, maintaining the same quality of performance and operation, while ensuring the provision of products that meet the needs of the Educational Dept. employees.

يلتزم المتنافس بتشغيل المساحة المؤجرة طوال أوقات الدوام الرسمي خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل مع ضمان توفير المنتجات بشكل يلبي حاجة موظفين إدارة التعليم.

نموذج العقد

Contract Template



## Rental spaces Contract

With the help of Allah Almighty, this contract is entered into and made in Riyadh on 00/00/0000H - 00/00/0000 AD 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"**.

### Preamble

Whereas, the Ministry of Education, pursuant to the Isnad No. (.....) dated 00/00/0000 H (00/00/0000 G), assigned to the Tatweer Buildings Company the tasks of managing, operating, investing, and the right to lease to others a number of assets that the Company owns, including the leased area subject to this Contract (.....), the descriptions of which are as follows:

#### 1- Location of the leased Area::

The leased area is located within the Educational Dept. building in .....

#### 2- Area:

The leased area is (...) sqm.

Whereas the Second Party submitted the bid to the First Party to lease (the leased area) for the purpose of equipping and operating such an area in the activity of providing beverages and food in exchange for the lease value stipulated herein, in accordance with the applicable laws, regulations and instructions in the Kingdom of Saudi Arabia in this regard. Whereas the First Party accepted the Second Party's bid as the best bid, therefore, the parties, with their legal capacity, agree to conclude this Contract in accordance with the following terms and conditions:

## عقد إيجار مساحة تأجيرية

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم .....  
0000/00/00 هـ الموافق 0000/00/00 م، بين كل من:

1. شركة تطوير للمباني، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وذات كيان قانوني مستقل **(المملوكة بالكامل للدولة)**، مرخصة بموجب السجل التجاري رقم (1010353290) وتاريخ 1433/11/28 هـ، وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب 8584 الرياض 12443، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية **سعادة المهندس/ ماجد بن إبراهيم 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 .....  
ونى: ..... ويمثلها السيد / .....  
بطاقة أحوال رقم .....  
بصفته ..... ويشار إليه فيما بعد بـ **"الطرف الثاني أو المستأجر"**.

### التمهيد

حيث أسندت وزارة التعليم بموجب محضر إسناد إدارة استثمار الأصول رقم (.....) وتاريخ 0000/00/00 هـ إلى شركة تطوير للمباني مهام إدارة وتشغيل واستثمار وحقوق لتأجير للغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها المساحة لمؤجرة محل هذا العقد (.....) وواصفها كما يلي:

#### ١- موقع المساحة المؤجرة :

يقع داخل مبنى إدارة التعليم بمدينة .....

#### ٢- المساحة:

بلغ المساحة المؤجرة (.....) متر مربع.  
حيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار المساحة المؤجرة بغرض تجهيزها وتشغيلها في نشاط تقديم المشروبات والمأكولات مقابل القيمة الإيجارية لمنصوص عليها في هذا العقد وذلك بما يتماشى مع لأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول به بالمملكة العربية السعودية في هذا الشأن. وحيث قبل الطرف الأول عطاء لطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

### **Clause (01)**

The above-mentioned preamble, Tender Document and the handover report shall be deemed an integral part hereof and shall be read and interpreted therewith.

### **Clause (02)**

#### **Property Inspection and Handover:**

The Second Party shall fully inspect the property subject to the Contract to be fit for the purpose for which property is leased and be free of defects and damage. The First Party shall hand over the property to the Second Party pursuant to an official handover report. If the Second Party fails to take possession of the property by the specified date upon notice to the First Party, the First Party shall have the right to confiscate the annual rent paid in advance and the performance bond, terminate the Contract, and claim the remaining rent as compensation.

### **Clause (003)**

#### **Second Party/Lessee Obligations**

1. The Lessee must pay the rental value as specified in the contract, and payment to any other party or person or unilateral offset does not relieve the Lessee from the due amount.
2. The Second Party shall adhere to the requirements of the relevant authorities for the intended activity, maintain the validity of licenses, adhere to safety instructions and conditions, and operate the leased area in accordance with the activities specified herein.
3. The Second Party shall operate the leased property daily from **7:00 a.m. to 4:00 p.m.**, excluding official holidays.
4. The Second Party shall restrict sales to Educational Dept. employees and their clients.
5. The Second Party shall allocate the leased area solely for the leasing purpose. The First Party shall have the right to terminate the Contract for negligence, forfeit the advance rent and performance bond, and claim the remaining rent due under the Contract without the need to take any legal action in the event of the Second Party's violation.
6. The Lessee is committed, during the Contract term, to performing operational and preventive maintenance of the leased area and its basic components. This maintenance shall be carried out to avoid damage to the equipment, devices, and facilities. The Lessee is also committed to inspecting the equipment and devices in accordance with the instructions in the manufacturer's manuals and technical guides, and to repairing any damage caused by their use.
7. The Second Party shall approve the designs, furniture, and equipment used by the First Party before operating the leased property.

### **البند الأول:**

يعتبر التمهيد السابق وكراسة الشروط و نموذج محضر الاستلام جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد بحيث تقرأ و تفسر معه.

### **البند الثاني:**

#### **معاينة العقار وتسليمه:**

عائين الطرف الثاني العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة ووجده صالح للغرض الذي اجره من اجله و خالي من العيوب والتلفيات، يسلم الطرف الأول العقار للطرف الثاني بموجب محضر تسليم رسمي وفي حال تراخي الطرف الثاني عن استلام العقار بالموعد المحدد بإخطار الطرف الأول ذو العلاقة فإنه يحق للطرف الأول مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي وفسخ العقد و المطالبة بباقي اجرة العقد كتعويض له.

### **البند الثالث :**

#### **التزامات الطرف الثاني - المستأجر**

1. دفع القيمة الإيجارية وفقاً لما هو محدد بالعقد، ولا يعتبر دفع المستأجر الأجرة لأي جهة أخرى أو شخص آخر أو إجراء مقاصة منفردة مبرراً لزمته من القيمة المستحقة.
2. الالتزام باشتراطات الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته والمحافظة على سريان التراخيص والالتزام بالتعليمات والشروط الخاصة بالسلامة وتشغيل المساحة المؤجرة وفق الأنشطة المذكورة بهذا العقد.
3. ان يقوم بتشغيل العين المؤجرة بشكل يومي بداية من الساعة **7 صباحاً** حتى تمام الساعة **4 مساءً** ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية.
4. قصر البيع على منسوبي إدارة التعليم ومراجعهم.
5. أن يُخصص المساحة المؤجرة للغرض المُستأجرة من أجله فقط، ويحق للطرف الأول فسخ العقد للتقصير ومصادرة الأجرة المقدمة والضمان النهائي والمطالبة بباقي الأجرة المستحقة عن العقد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
6. يلتزم المستأجر خلال مدة سريان العقد بعمل الصيانة التشغيلية والوقائية للمساحة المستأجرة ومكوناتها الأساسية والتي يتم القيام بها لتفادي تلف الأجهزة والمعدات والمرافق، كما يلتزم بفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكُتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله لها.
7. اعتماد التصميمات والأثاث والأجهزة المستخدمة من الطرف الأول قبل تشغيل العين المستأجرة.

**8.** The Second Party reserve the leased property and its contents. The Lessee is also committed to the following:

**A.** Not to make any changes, whether additions or modifications, to the leased area without obtaining prior written approval from the Lessor. Ownership of approved modifications and improvements reverts to the Lessor at the end of the Contract term, without any compensation being paid to the Lessee. If the Lessee makes any changes without prior written approval from the Lessor, the latter shall have the right to terminate the Contract, confiscate any advance rent and performance bond, demand the remaining rent from the Lessee, and restore the property to its pre-change condition.

**B.** When the leased area is vacated for any reason, then the leased area shall be returned to its original condition or to a condition that allows it to be re-leased without hindrance. The Lessor shall have the right to deduct the costs of repairing any damage to the leased area or its equipment from the performance bond.

**C.** Commitment to public cleanliness, environmental conservation, and sustainability standards, and the safe disposal of waste and debris in designated areas after obtaining the necessary licenses from the competent authorities.

**D.** Compliance with Civil Defense regulations and rules, and liability for all violations resulting from failure to do so.

**E.** Adherence to public morals in appearance and behavior, and the Lessee shall bear the fines arising from any violation thereof.

**F.** Payment of all fees imposed by official authorities on lessees throughout the Contract term.

**G.** Hand over the leased area to the Lessor pursuant to a written agreement signed by both parties upon the expiration of the lease term. The Lessee's presence in the leased area after the Contract expiration or termination shall be deemed illegal and shall fortify the performance bond by the Lessor as compensation. The Lessor shall also be entitled to double the rent for the period during which the Lessee remained in the leased area after the Contract expiration or termination.

**9.** The Lessee may not transfer the lease or any part of it to another party without obtaining prior written approval from the Lessor.

**10.** The Second Party shall abide by the provisions of the laws, regulations, and instructions in force in the Kingdom of Saudi Arabia in general, and the Lessor in particular, related to environmental protection, health, safety, fire, security, and any other regulations issued subsequently.

**11.** The Second Party shall amend the beverage and meal menu periodically upon the written request of the Lessor.

**12.** The Second Party shall insure the leased property against fire and civil liability for the Contract term, and provide proof thereof to the First Party.

**8.** المحافظة على العين المؤجرة ومحتوياتها، كما يلتزم بالآتي:

**أ.** عدم إحداث أي تغييرات سواءً أكانت إضافات أو تعديلات بالمساحة المستأجرة قبل الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر وتؤول ملكية التعديلات والتحسينات المجازة إلى المؤجر بنهاية مدة التعاقد دون دفع أي تعويض للمستأجر وفي حال قيام المستأجر بأي تغييرات دون موافقة كتابية مسبقة من المؤجر فيحق للأخير فسخ العقد ومصادرة أي أجرة مقدمة والضمان النهائي ومطالبة المستأجر بباقي أجرة العقد وإعادة الوضع إلى حالته قبل التغيير.

**ب.** عند إخلاء المساحة المؤجرة لأي سبب كان، يجب إعادتها لما كانت عليه أو بالهيئة التي تكون معها قابلة لإعادة التأجير دون عوائق ويحق للمؤجر استقطاع تكاليف اصلاح أي أضرار بالمساحة المؤجرة أو تجهيزاته من الضمان النهائي.

**ج.** الإلتزام بالنظافة العامة والمحافظة على البيئة والالتزام بمعايير الاستدامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها بصورة آمنة بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الجهات المختصة.

**د.** الإلتزام بأنظمة ولوائح الدفاع المدني وتحمله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.

**هـ.** الإلتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك وتحمله الغرامات الناشئة عن مخالفته لذلك.

**و.** دفع قيم كافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد.

**ز.** تسليم المساحة المؤجرة إلى المؤجر بموجب محضر موقع من الطرفين بمجرد انتهاء مدة الإيجار وبعد وجود المستأجر في المساحة المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد أو فسخ العقد وجوداً غير شرعياً ويستوجب معه مصادرة الضمان نهائياً من قبل المؤجر كتعويض له بخلاف استحقاق المؤجر ضعف الأجرة للفترة التي تواجد فيها المستأجر بالمساحة المؤجرة بعد انتهاء أو انهاء العقد.

**9.** ألا يتنازل عن عقد الإيجار أو جزء منه لطرف آخر دون الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية.

**10.** التقيد بأحكام الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية بشكل عام والمؤجر بشكل خاص والمتعلقة بحماية البيئة والصحة والسلامة والحريق والأمن وأي أنظمة أخرى تصدر لاحقاً.

**11.** تعديل لائحة المشروبات والوجبات بشكل دوري بناء على طلب المؤجر الكتابي.

**12.** الإلتزام بالتأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية طوال مدة سريان هذا العقد مع تقديم ما يثبت ذلك إلى الطرف الأول.

**13.** The Lessee undertakes to equip and operate the leased area subject to this Contract as an outlet for the sale of food and beverages stipulated herein and the general terms and conditions within three months from the date of receipt of the leased area.

**14.** The Second Party undertakes to pay all statutory fees and VAT due on the leased area during the Contract term.

**15.** The Lessee is obligated to obtain all necessary licenses and approvals to operate the leased area and to maintain them in effect throughout the Contract term.

**16.** Advertising and promotional signs shall only be placed in locations approved for this purpose by the First Party and in spaces designated by the First Party.

**17.** Smoking shall not be permitted within the leased premises, whether by employees of the Second Party or third parties within the leased premises.

**18.** The Second Party is obligated to prevent any worker from working within the leased premises unless they are confirmed to be free of contagious diseases and have obtained all documents and certificates required by the regulations in force in the Kingdom of Saudi Arabia.

**19.** The Second Party shall guarantee the availability of workers for their assigned tasks in accordance with the provisions of the contract and its documents.

**20.** The Second Party shall provide uniforms for male and female workers (taking into account the necessity for female workers to adhere to modest dress), provide ID cards for each worker, and provide a head covering, gloves, and a mask for each worker.

**21.** The Second Party shall compensate the Company for any damages or losses caused by the workers by paying the full value of the damages and an additional 25% of the value of the damages as compensation to the First Party.

**22.** The Second Party shall be obligated to pay the salaries of its employees and provide them with transportation and housing, without any liability on the part of the First Party.

**23.** The Second Party undertakes to replace any of its employees with another within two days of the First Party's written request.

**24.** The Second Party undertakes not to subcontract any part of the Contract or any part thereof without first obtaining written approval from the First Party. The Second Party shall remain primarily responsible for the implementation of the contract vis-à-vis the First Party.

**25.** The second party shall adhere to any precautionary measures approved by the Ministry of Health to combat any epidemics.

**26.** The Second Party shall undertake to operate the activity within (3) three months days of receiving the leased property.

**13.** يلتزم المستأجر بتجهيز وتشغيل المساحة المؤجرة محل هذا العقد كمنفذ لبيع الأطعمة والأغذية المنصوص عليها في هذا العقد وكراسة الشروط العامة خلال ثلاث أشهر من تاريخ استلام المساحة المؤجرة.

**14.** يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضريبة القيمة المضافة المستحقة عن المساحة المؤجرة خلال مدة سريان هذا العقد.

**15.** يلتزم المستأجر باستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتشغيل المساحة المؤجرة واستمرارها سارية طوال مدة العقد.

**16.** عدم وضع اللائحات والإعلانات الترويجية إلا في الأماكن المعتمدة لذلك من قبل الطرف الأول وبالمساحات المعينة من قبل الطرف الأول.

**17.** عدم السماح بالتدخين داخل العين المؤجرة سواء كان ذلك لمنسوبي الطرف الثاني أو الغير داخل المساحة المؤجرة.

**18.** يلتزم الطرف الثاني بعدم تمكين أي من العمال / العاملات للعمل داخل العين المؤجرة إلا بعد التأكد من سلامته/ها من الأمراض المعدية واستصدار جميع الوثائق والشهادات المطلوبة بموجب الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

**19.** يضمن الطرف الثاني تواجد العمالة للمهام المحددة لها وفقاً لما تقضي به أحكام العقد ووثائقه.

**20.** يجب على الطرف الثاني تأمين زي موحد للعمال والعاملات (مع مراعاة ضرورة تقييد العاملات بالزي المحتشم) ووضع بطاقة تعريف لكل عامل/ة، مع ضرورة تأمين غطاء للرأس وقفازين وكمامة لكل عامل/ة.

**21.** يتحمل الطرف الثاني تعويض الشركة عن أي أضرار أو تلفيات يسببها أو تسببها عمالته وذلك بسداد كامل قيمة الأضرار و (25%) إضافية من قيمة الأضرار كتعويض للطرف الأول.

**22.** يلتزم الطرف الثاني بسداد مرتبات منسوبيه وتوفير المواصلات والسكن لهم دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.

**23.** يلتزم الطرف الثاني باستبدال أي من منسوبيه بأخر خلال يومين من طلب الطرف الأول الكتابي.

**24.** يلتزم الطرف الثاني بعدم التعاقد من الباطن بخصوص العقد أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول ويظل الطرف الثاني هو المسؤول الرئيسي عن تنفيذ العقد في مواجهة الطرف الأول.

**25.** يلتزم الطرف الثاني أي إجراءات احترازية قد تقرها وزارة الصحة لمجابهة أي من الأوبئة

**26.** يلتزم الطرف الثاني بتشغيل النشاط خلال (3) ثلاث أشهر من استلامه العين المؤجرة

#### **Clause (04)**

##### **Contract Term**

1. The approved calendar shall be the Gregorian calendar.
2. The Contract shall be binding on the parties from the date of signing the Contract, provided that its term and lease value shall run from the date of receipt of the leased area pursuant to an official handover report.
3. The Contract term shall be (....) Gregorian years, effective from the date of handover report, including the grace period granted to the Second Party referred to in Paragraph (4) of the same Article.
4. The Second Party shall be granted a grace period of (3) three months to prepare and operate the leased property, effective from the date of receipt of the facility. This grace period shall be paid for.
5. The Contract term shall not be renewed except with a new contract. The Second Party shall be obligated to operate the leased property as a sales outlet for coffee drinks, food, and other items. The Second Party shall not be entitled to use the leased area for other purposes.

#### **Clause (05)**

##### **Rent Value**

1. The annual lease value shall be (.....) Saudi Riyals per year, excluding VAT, and shall be borne by the Lessee and paid with the annual rent.
2. The total lease value of the contract shall be ..... excluding VAT.
3. The Lessee shall pay one year's rent and its VAT in advance upon signing the Contract.
4. Rent payment shall resume one year after the Second Party handover the leased property from the Lessor (due date), and the Second Party shall pay the lease value to the First Party within a maximum of (15) fifteen days from the beginning of each contractual year.

#### **Clause (006)**

##### **Final Guarantee**

The Lessee shall provide an unconditional and irrevocable performance bond issued by ..... Bank, No. .... dated 00/00/0000 valid for the Contract term and in the amount of ....., payable upon demand from Tatweer Buildings Company without the need for notice or a court ruling. Tatweer Buildings Company shall have the right to extend the performance bond for any reason without the need to notify the Lessee thereof. The Company shall also have the right to liquidate the performance bond to repair any damage or maintain the leased area upon receipt.

#### **البند الرابع :**

##### **مدة العقد:**

1. التقويم المعتمد هو التقويم الميلادي.
2. يكون العقد ملزماً للطرفين من تاريخ توقيعه على إن تسري مدته وقيمته الإيجارية من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.
3. إن مدة هذا العقد هي (....) ميلادية تسري من تاريخ محضر التسليم وتحسب من ضمنها مدة السماح الممنوحة للطرف الثاني والمشار إليها بالفقرة (4) من ذات المادة.
4. يمنح الطرف الثاني فترة سماح لتجهيز العين المؤجرة و تشغيلها قدرها (3) أشهر على ان تسري من تاريخ استلام المرفق وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة.
5. لا تتجدد مدة العقد إلا بعقد جديد ويلتزم الطرف الثاني بتشغيل العين المؤجرة كمنفذ بيع لمشروبات القهوة والمأكولات وخلافه ولا يحق للطرف الثاني استخدام المساحة المؤجرة في أغراض أخرى.

#### **البند الخامس :**

##### **القيمة الإيجارية**

1. القيمة الإيجارية السنوية هي (.....) ريال سعودي سنوياً غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة و يتحملها المستأجر ويسددها مع الأجرة السنوية .
2. القيمة الإيجارية الإجمالية للعقد هي..... غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة.
3. سدد المستأجر أجرة سنة و ضريبتها المضافة مقدماً مع توقيع العقد.
4. يستأنف سداد الأجرة بمجرد مرور سنة من استلام الطرف الثاني العين المؤجرة من المؤجر (تاريخ الاستحقاق) ويسددها الطرف الثاني إلى الطرف الأول بحد أقصى خلال (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

#### **البند السادس :**

##### **الضمان النهائي**

قدم المستأجر ضمان بنكي نهائي غير مشروط وغير قابل للإلغاء صادر من بنك ..... برقم ..... وتاريخ 0000/00/00 ساري لمدة العقد وقيمة ..... واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستأجر بذلك كما يحق للشركة تسيله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمساحة المؤجرة عند استلامها.

#### **Clause (007)**

#### **Contract Termination**

**A.** The First Party shall have the right, at any time, without any negligence on the part of the Lessee, to terminate this Contract without the need for a court ruling, in accordance with his sole will, while releasing the Lessee's performance bond and returning any rent paid in advance for a period subsequent to the termination to the Lessee. This shall be done by providing written notice to the Lessee terminating the Contract and specifying the effective date of termination. The Lessee shall assign any damages or claims that may arise due to such termination, including compensation for damages and lost profits.

**B.** If the Lessee breaches any of its contractual obligations and does not rectify them within (10) ten days from the date of receiving a written warning from the Lessor to rectify the contractual violations, the Lessor shall have the right to terminate the Contract for default by sending a written notice of termination to the other party, with the confiscation of its performance bond and any advance rent. The Lessor shall also have the right to demand that the Lessee pay the full rent due for the Contract, and the Lessee is obligated in both cases of termination to vacate the leased property of his staff, equipment and furniture within two days from the date of termination.

#### **Clause (008)**

#### **General Provisions:**

**1.** The First Party shall release the performance bond to the Second Party upon the expiration of the Contract term and the Second Party's receipt of the leased area and its components in the same condition as at the time of signing the Contract, along with all related documents.

**2.** 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

#### **البند السابع :**

#### **فسخ العقد**

**أ.** يحق للطرف الأول في أي وقت من الأوقات دون تقصير من المستأجر، أن يفسخ هذا العقد دون الحاجة إلى حكم قضائي وفقاً لإرادته المنفردة مع الإفراج عن الضمان النهائي للمستأجر وإعادة أي أجرة مدفوعة مقدماً لفترة لاحقة للفسخ إلى المستأجر . ويكون ذلك بتقديم إشعار كتابي إلى المستأجر ينهي به العقد ويحدد فيه تاريخ سريان الإنهاء ويتنازل المستأجر عن أي أضرار أو مطالبات قد تنشأ بسبب ذلك الفسخ بما في ذلك التعويض عن الضرر وما فاتته من أرباح.

**ب.** إذا اخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية ولم يصلحها خلال (10) عشرة أيام من تاريخ استلامه لإنذار كتابي من المؤجر بإصلاح المخالفات التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد للتقصير بموجب اخطار كتابي بالفسخ يرسله للطرف الثاني مع مصادرة ضمانه النهائي وأي أجرة مقدمة كما يحق للمؤجر مطالبة المستأجر بسداد كامل الأجرة المستحقة عن العقد ويلتزم المستأجر في كلا الحالتين الفسخ بإخلاء العين المؤجرة من مسوبيه ومعداته واثاثه خلال يومين من تاريخ الفسخ.

#### **البند الثامن :**

#### **الأحكام العامة**

**1.** يقوم الطرف الاول بالأفراج عن الضمان النهائي للطرف الثاني بعد انتهاء مدة العقد واستلامه للمساحة المؤجرة ومكوناتها بنفس حالتها وقت توقيع العقد وكافة الوثائق ذات العلاقة.

**2.** تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية ومع ذلك يجوز للمستثمر استعمال اللغة الانجليزية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته. على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف، وترسل على العناوين المشار إليها لكل من الطرفين في صدر هذا العقد ويلزم تسليمها للطرف الآخر في مقره المحدد في هذا العقد مع الحصول على إيصال موقع بالتسليم في حالة التسليم باليد أو إرسالها له على عنوانه بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني حسب الأحوال 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 الإلكتروني بديلاً للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان



Agreement, after fifteen (15) from the date of receiving the notice of the change of address

**3.** In the event that a decision is issued by a Government Authority to remove or modify the leased area subject to this Contract, or to terminate the Lease Contract signed with the First Party in accordance with the requirements of the public interest, the Contract shall be deemed terminated as of the date of implementation of the decision. The Lessee shall not be entitled to any compensation for damages, lost profits, or any equipment or improvements made to the leased area. Any rent paid in advance for the period following the date of termination and its performance bond shall be returned to the Lessee.

**4.** Neither party to this Contract shall be liable for fulfilling the obligations contained in this Contract if that party is under the influence of force majeure beyond its will or control. The exemption from liability shall continue throughout the period of such circumstance under force majeure, provided that the other party is notified of such circumstance within ten (10) days from the date of its occurrence. In the event that force majeure continues for a period exceeding three (3) consecutive months, the parties shall have the right to agree to terminate the Contract and settle the rights thereto. The above force majeure means, without limitation, harsh natural and climatic conditions such as earthquakes, wars, governmental decisions that prevent the implementation of the Contract, and epidemics.

**5.** The Contract provision shall not be modified except by written agreement between the parties.

**6.** The Second Party shall protect and indemnify the First Party against any compensation, claims, lawsuits or damages that may befall the First Party as a result of the Second Party's breach or negligence, including, but not limited to, any of the Second Party's visitors suffering from poisoning or otherwise, any damage to the Ministry's headquarters and its contents as a result of a water leak or electrical fault at the Second Party's leased area, or damage caused by the Second Party's employees.

**7.** The courts of the Kingdom of Saudi Arabia in Riyadh shall have jurisdiction to adjudicate any dispute or conflict arising from the implementation of this Contract. The laws in force in the Kingdom of Saudi Arabia regarding lease contracts shall apply to all provisions not regulated by this Contract, and to adjudicate any dispute or conflict that may arise during the implementation of this Contract.

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

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

**3.** في حال صدور قرار من جهة حكومية بإزالة أو تعديل المساحة المؤجرة محل هذا العقد أو بإنهاء عقد الإيجار الموقع مع الطرف الأول وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة فيعد العقد مفسوخاً من تاريخ تنفيذ القرار ولا يستحق المستأجر أي تعويضات عن الأضرار أو ما فاتته من كسب أو التجهيزات والتحسينات التي أحدثها بالمساحة المؤجرة و تعاد إليه أي اجرة سددتها مقدماً للفترة اللاحقة لتاريخ الفسخ وضمنانه النهائي.

**4.** لا يكون أي طرف بهذا العقد مسؤولاً عن الوفاء بالالتزامات الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك الطرف واقعاً تحت تأثير القوة القاهرة الخارجة عن إرادته أو سيطرته ويستمر الإعفاء عن المسؤولية طوال فترة وقوع ذلك الظرف تحت تأثير القوة القاهرة على أن يتم إخطار الطرف الآخر بذلك الظرف خلال عشرة أيام (10) من تاريخ وقوعها، وفي حالة استمرار القوة القاهرة لفترة تتجاوز (3) ثلاثة أشهر متصلة فيحق للطرفين الاتفاق على فسخ العقد، وتسوية الحقوق المتعلقة بهذا العقد. وتعني القوة القاهرة أعلاه بصورة غير حصرية الظروف الطبيعية والمناخية القاسية مثل الهزات الأرضية والزلازل والحروب والقرارات الحكومية التي تمنع تنفيذ العقد والأوبئة.

**5.** لا يمكن تعديل أي من بنود هذا العقد إلا باتفاق الطرفين الكتابي.

**6.** يقوم الطرف الثاني بحماية وتعويض الطرف الأول ضد أي تعويضات أو مطالبات أو دعاوي قضائية أو أضرار قد تصيب الطرف الأول من جراء إخلال أو إهمال الطرف الثاني على سبيل المثال لا الحصر إصابة أي من مرتادي الطرف الثاني بحالة تسمم أو خلافه حدوث أي أضرار بمقر الوزارة و مشتملاته من جراء وجود تسرب مياه أو خلل كهلايائي لدى الطرف الثاني أو تلفيات يحدثها منسوبي الطرف الثاني.

**7.** تختص محاكم المملكة العربية السعودية بمدينة الرياض في الفصل في كل خلاف أو نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد وتسري الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية في شأن عقود الإيجار على كل ما لم ينظمه هذا العقد من أحكام والفصل في كل خلاف أو نزاع قد ينشأ عند تنفيذ هذا العقد.

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

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

9. 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 .

9. 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 بالبند على اللغة العربية.

والله الموفق ...

Second Party الطرف الثاني

.....

Capacity بصفته

.....

Signature التوقيع

.....

First Party الطرف الأول

شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

Capacity بصفته

.....

Signature التوقيع

.....

# العرض المالي

## Financial Proposal

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

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

التاريخ Date	التوقيع Signature	الختم الرسمي Official Seal

\* العرض المالي يخص قيمة أجرة السنة الأولى

\* The financial proposal relates to the rental value for the first year

# 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.