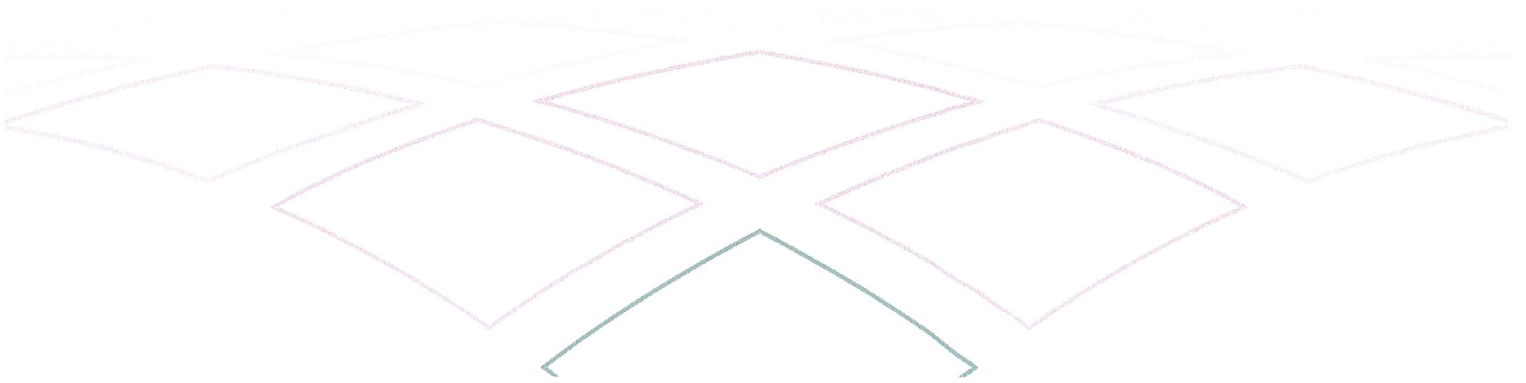




الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة بتأجير عقار في حي المربع بمنطقة الرياض
لعام 1446هـ



التنبيهات

- التأكد من أن الضمان البنكي الابتدائي بقيمة 2% من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، ساريا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد ومدته 90 يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء.
- التأكد من كتابة البيانات المطلوبة في خطاب تقديم العطاء وتوقيعه وختمه.
- التأكد من إرفاق كامل المستندات المطلوبة والموضحة في (قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة)
- يقوم المتنافس بتقديم عرضه بكامل مستنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية:
1/3/4 تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجهة لإدارة التسويق.
2/3/4 وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهة لإدارة التسويق:
الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود
ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.
مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند (4/3) ..



فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة.....4
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....5
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد.....5
- 1- مقدمة.....6
- 2- وصف الموقع.....7
- 3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....7
- 4- واجبات المستأجر قبل إعداد العرض.....9
- 5- ما يحق للهيئة وللمستأجر قبل وأثناء فتح المظاريف.....10
- 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....11
- 7- الاشتراطات العامة.....11
- 8- الاشتراطات الخاصة.....14
- 9- الاشتراطات الفنية.....15
- 10- إقرار من المستأجر.....17
- 11- نموذج تقديم العطاء.....18
- 12- الرفع المساحي الخاص بالموقع.....19



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الطرف أن يقوم بمراجعته نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) امام كل مستند إن كان مرفقا ومختوما:

تسلسل	المستند	تم إرفاقه	لم يتم إرفاقه
1	نموذج العطاء		
2	تفويض رسمي موثق أو وكالة شرعية (إذا قام بتوقيع العطاء ومرفقاته شخص غير صاحب العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة من شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة - إن وجد		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
10	صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
12	صورة من تسديد الزكاة والضريبة		
13	شهادة خبرة شركة المقاولات التي سيسند لها التنفيذ - إن وجد		
14	طباعة وثيقة إثبات العنوان الوطني من موقع سبل		
15	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها وموقع على نموذج الإقرار		



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو مبنى قائم المراد تشغيله وإدارته من المستأجر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد
العقار	هو مبنى قائم على الأرض المملوكة للهيئة والمحدد مكانه في وصف العقار
الهيئة	الهيئة العامة لعقارات الدولة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة لمزاولة - نشاط انشاء وتشغل وإدارة مثل هذه المشروعات
المزايدة	هي طريقة للأثارة التنافس بين المستأجرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الهيئة عند تأجير العقارات
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان واستلام المظاريف	حسب المدد المنصوص عليها في إعلان منصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	
موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج	
موعد اخطار الترسية	تحددته الهيئة
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اشعار الهيئة للمستأجر بمراجعتها
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع



1- مقدمة

فرصة تأجيرية بنظام المنافسة العامة بين المستثمرين وفقاً للإيضاحات المدونة في كراسة المنافسة، حيث تضمنت كراسة الشروط والمواصفات المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة وهي كما يلي:

1. القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة.
 2. التعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد.
 3. معرفة الالتزامات المترتبة على المستثمر وفهمها لتمكينه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم، يحقق له في ذات الوقت أهداف الهيئة من المشروع.
- وترحب الهيئة بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات عن طريق وسائل التواصل الموضحة أدناه:

- 1- التوجه إلى إدارة التسويق في المبنى الرئيسي للهيئة وتقديم الاستفسار.
- 2- أو على الهاتف. (920022447)
- 3- أو عن طريق البريد الإلكتروني (Marketing@spga.gov.sa).



2- وصف الموقع

مبنى يقع بمدينة الرياض بحي المربع وتقدر مساحته 1,055.12 م² حسب الرفع المساحي المرفق بالكراسة.

الموقع



3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المزايدة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات والأفراد التقدم على هذه المزايدة ماعدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للهيئة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للهيئة، او كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها
2/1/3 يسري على الشركات الغير سعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

1/2/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز ان تكون باللغة الإنجليزية
2/2/3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول فيه حالة اللتباس او الاختلاف في المضمون

3/3 مكان تقديم العطاء:

يقوم المتنافس بتقديم عرضه بكامل مسبنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية:



1/3/4 تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجهة لإدارة التسويق.
2/3/4 وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهًا لإدارة التسويق:
الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود
ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند
..(4/3).

4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات قبل آخر موعد لتقديم العطاءات والمحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يقدم
بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 على المستأجر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمراد والالتزام التام
بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
2/5/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستأجر نفسه، أو الشخص المفوض من
قبله، وكذلك ختمها بختمه وإذا قدم العطاء من قبل شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من
الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

6/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستأجر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو
إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
2/6/3 تدون الأسعار بالعطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.
3/6/3 لا يجوز للمستأجر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر، يجب أن تعاد كتابته
من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه على خطاب رسمي صادر من مقدم العطاء.



7/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90) يوما من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللهيئة الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول ولا يعاد الضمان إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل انتهاء مدة (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

8/3 الضمان الابتدائي:

1/8/3 يجب إن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ما قيمته (2%) من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الهيئة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن تكون صلاحية خطاب الضمان لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة. 2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو أن تكون نسبة النقص في قيمة الضمان تتجاوز 10% من قيمة الضمان المطلوب، أو يكون الضمان مقدما بغير اسم المستأجر، وليس للمستأجر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9/3 موعد الافراج عن الضمان البنكي الابتدائي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة خلال (أربعة عشر) يوما من تاريخ البت في المزايدة بالترسية على العرض المناسب.

10/3 مستندات العطاء:

يجب على المستأجر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره في:
أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة

4- واجبات المستأجر قبل إعداد العرض

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستأجر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة واقية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الشروط والمواصفات وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للهيئة في استبعاد العطاء.

2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستأجر الاستفسار من الهيئة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات.

3/4 معاينة العقار:

على المستأجر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافيه للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستأجر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للهيئة وللمستأجر قبل واثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للهيئة إلغاء المزايدة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً للجميع.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

3/5 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستأجر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

4/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستأجر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريق إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لتأجير والاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات من توقيع العقد وتقديم الضمان النهائي (25% من قيمة الأجرة السنوية)، ويكون ساري بمرور مدة العقد وفي حالة تخلفه عن مراجعة الهيئة خلال المدة أو انسحابه يتم إلغاء حقه في الترسية ومصادرة الضمان.

3/1/6 يجوز للهيئة بعد أخذ الموافقة من صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة. فإذا لم يتوصل إلى هذا السعر، يطرح العقار في المزايدة مرة أخرى.

2/6 تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستأجر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستأجر خلال موعده أقصاه (ثلاثين) يوماً من تاريخ توقيع العقد ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك. وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعار مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

7- الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستأجر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستأجر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.

2/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستأجر بعدم القيام بتشغيل المبنى قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات الأخرى ذات العلاقة. وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستأجر وحده.

3/7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستأجر أن يسند مهمة ترميم وصيانة المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستأجر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة من جهة هندسية مقيمة.

4/7 حق الهيئة في الاشراف على التنفيذ:

1/4/7 للهيئة الحق الكامل في الاشراف على أعمال الترميم والصيانة بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستأجر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري إذا رغبت.

2/4/7 يلتزم المستأجر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3/4/7 لا يجوز للمستأجر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة على المبنى إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستأجر أن يقدم للهيئة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.

4/4/7 يلتزم المستأجر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الهيئة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسي الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة.

5/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستأجر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستأجر.

6/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بإرادتها المنفردة على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستأجر الأصلي، ويسمح للمستأجر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات (سكنية، تجارية، إدارية) وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الهيئة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستأجر هو المسؤول امام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

7/7 موعد سداد الأجرة السنوية:



تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها خلال عشرة أيام من بداية كل سنة ميلادية، وفي حال عدم التزام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية كاملة أو تأخره عن المدة المحددة جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان النهائي بعد أن يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية بحقه.

8/7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستأجر بما يلي:

1/8/7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بالتقيد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم التقيد بإجراءات السلامة مع وضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الإطفاء حسب الحاجة.

2/8/7 عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/8/7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال الصيانة والتشغيل.

4/8/7 يكون المستأجر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، وأي تكاليف أخرى وليس على الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.

9/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للطرف الأول بعد موافقة صاحب الصلاحية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار الطرف الثاني بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، وبعد محضر مشترك مع الطرف الثاني لحصر موجودات العين المؤجرة الموقع وما أقيم به من منشآت. ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

10/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستأجر على العقار بدون أي تعويض عنها، وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر. وفي حال اعتراض

المستأجر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبباً في المحضر ويوقع عليه. كما يحق للهيئة إلزام المستأجر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها بمدة أقصاها سنة واحدة.

11/7 أحكام عامة:

- 1/11/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للهيئة بمجرد تقديمها.
- 2/11/7 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد وما يوافق في الهجري.
- 3/11/7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الهيئة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4/11/7 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بعقارات الدولة الصادرة من الهيئة العامة لعقارات الدولة والتعليمات والتفسيرات الصادرة منها.

8- الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد 10 سنوات (120 شهر) (مئة وعشرون شهرا) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستأجر (طبقاً لآلية تسليم الموقع الواردة في البند (2/6)).

2/8 تجديد العقد:

بناءً على لائحة التصرف الصادر من الهيئة العامة لعقارات الدولة يجوز للهيئة تجديد أو تمديد العقود المبرمة وفقاً ما تنص عليه اللائحة من استثناءات. على أن ذلك لا يعد إلزاماً على الهيئة.

3/8 النشاط التأجيري المسموح به:

النشاط التأجيري المسموح به هو نشاط (سكني) ولا يجوز للمستأجر استعمال العقار لغير هذا النشاط. إلا بعد موافقة الهيئة على ذلك.

4/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يقوم المستأجر بالتنسيق مع الجهات المختصة للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك.



- يجب على المستأجر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض. على أن يظل المستأجر هو المسؤول امام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة. للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ. الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستأجر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

5/8 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستأجر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

9- الاشتراطات الفنية

1/9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة. ويلتزم المستأجر بمراجعة الجهات ذات العلاقة عند الحاجة لتنظيم الموقع أو إعداد مخطط تنظيمي وما يترتب عليها من التزامات مالية وفنية.

2/9 يلتزم المستأجر بالقيام بإعادة تأهيل وصيانة جميع مرافق وعناصر المبنى المؤجر وتطوير وتحسين الواجهات إن وجد.

3/9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلًا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ومدى تأثيرها على المبنى، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الفنية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالهيئة.

4/9 في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

5/9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

6/9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد

تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

7/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

-أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها لتشغيل نشاط سكني.

-يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



10- إقرار من المستأجر

يقر المستأجر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة
- 5- الالتزام بتقديم كافة المستندات الواردة في (أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة)
- 6- الالتزام بما ورد في قائمة التنبيهات (الصفحة 2) من كراسة الطرح

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع



11- نموذج تقديم العطاء

للمزايدة العامة رقم () لعام (2025م) الخاصة بتأجير عقار

سعادة المدير عام الإدارة العامة للتسويق وعلاقات المستثمرين في الهيئة العامة لعقارات الدولة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بموقعكم الإلكتروني بتاريخ () المتضمن رغبتكم تأجير أرض بحى المربع في مدينة الرياض، وحيث أننا لدينا الرغبة في استئجار العقار المعلن عنه ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)

رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية	

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيعها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 2% من قيمة عرضنا وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/المؤسسة/الفرد:	
رقم السجل التجاري/المدني:	
البريد الإلكتروني (الرسمي):	
هاتف:	جوال:
ص.ب: (واصل)	الرمز البريدي والرقم الإضافي
فاكس:	تاريخ التقديم
العنوان:	

الاسم	التوقيع	الختم



شوارع عرض 20 متر

20.89

50.5

50.5

20.89

شوارع عرض 10 متر

عول الطف مسجلات

الهيئة العامة للمعاملات العقارية

STATE PROPERTY GENERAL AUTHORITY

إدارة المساحة

الرقن مساحي الأراضي المسجلة للدولة بالملك رقم 1/123 وتاريخ 1328/12/28 هـ والمصلحة أمانة الخالصة (التورث) وأعدادها خالصة على الملك العربي الخاصة بمصلحة الرقن حتى تاريخ مصادقة إتمامه 1355.12 م

الحدود المطاولات المساحة

الحدود	المساحة	المساحة
شمال	شوارع عرض 20 متر	20.89
جنوب	مواصلة حد جارات	20.89
شرق	حد جارات	50.50
غرب	شوارع عرض 10 متر	50.50
المساحة		1,055.12

أول دول الموضع على هذا

