



# كراسة المنافسة

## Tender Booklet

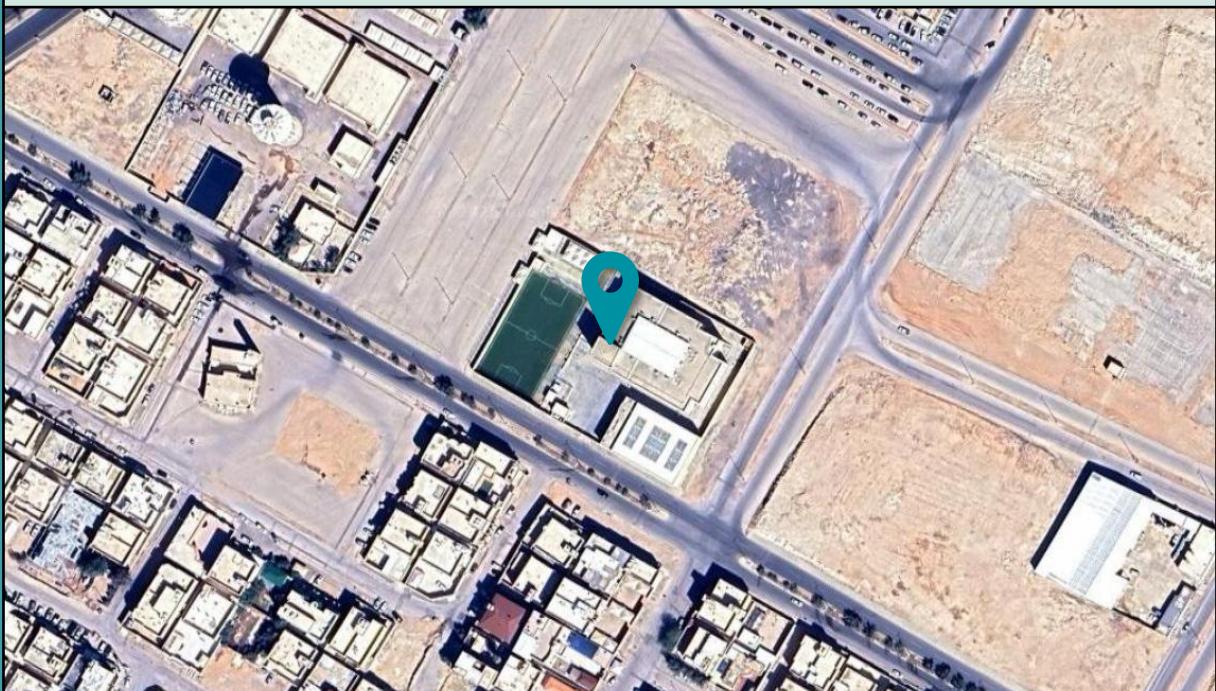
Arar	عرعر	المدينة
ARR-B-(2025-INV-T-K-054)-11	Asset Code	كود الأصل

## كراسة بيانات الأصل

### Asset Data Booklet

Mecca secondary School	ثانوية مكة المكرمة	اسم المدرسة
Al Nasiriyah	الناصرية	الحي
Sport complex	مرفق رياضي	نوع الأصل
N	41.04124	E
30.97166		الإحداثيات
		Coordination
(Years - 5)		مدة الاستثمار
(R.S - 71,925)		الحد الأدنى للعرض المالي
		Minimum Bid Price

**مصور جوي**  
Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/QcwnkUZJVkgSjg9e7>

**رابط الموقع**  
Location Link

استثمار

TBC  
شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

وزارة التعليم  
Ministry of Education

برنامج استثمار

-المراافق الرياضية-

**الشروط العامة**



#### المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

المساحة المراد تأجيرها (صالة أو ملعب رياضي أو كلاهما) على المستثمر.	<b>المرافق الرياضية</b>
شركة تطوير للمباني.	<b>الشركة</b>
وزارة التعليم.	<b>الوزارة</b>
كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار- المرافق الرياضية	<b>كراسة المناقصة</b>
كتيب يحدد معلومات وبيانات المرافق الرياضية	<b>كراسة بيانات الأصل</b>
الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير المرافق الرياضية على المتنافسين.	<b>المنافسة</b>
العرض المالي المقدم من المتنافس.	<b>العطاء</b>
يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المتنافس وخطاب الضمان الابتدائي.	<b>العرض المالي</b>

#### **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 والضرائب والجمارك.
3. صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمنافس.
4. كراسة المناقصة على أن تكون كل ورقة منها موقعة من قبل المتنافس ومختومة بختمه الرسمي.  
تأكيداً على التزام المتنافس المطلوب 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. صورة من ترخيص وزارة الرياضة (**نافس**) ساري المفعول.

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



## آلية المنافسة :

### العطاء المقدم:

يقوم المتنافسين بتبهنة 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 11-12-2025 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.

### الفرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو استئجار مرفق رياضي لتجهيزه وتشغيله في الأنشطة الرياضية التي يشملها برنامج "نافس" التابع لوزارة الرياضة على سبيل المثال لا الحصر (ملعب رياضي أو صالة رياضية او كلاهما) على أن يتلزم المتنافس بالتشغيل خارج أوقات الدوام الرسمي بداية من الساعة 4 مساءً حتى تمام الساعة 10 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية. حيث تكون من الساعة 8:00 ص حتى تمام الساعة 10 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل، مع احقيبة وزارة التعليم بالاستفادة من المرفق خلال وقت الدوام الرسمي دون مقابل.



## اشتراطات التقديم ودخول المنافسة

### من يحق له دخول المنافسة:

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

### لغة العطاء:

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

### طريقة تقديم العطاء:

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

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (30%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه وختمه وكراسة المنافسة وكراسة بيانات الأصل والمستندات المطلوبة بعد توقيعها وختمتها في ظرف واحد مغلق بالشمع الأحمر، موضحاً عليه كود الأصل وبيانات المتنافس وذلك بتبنته النموذج الخاص بالبيانات والمرفق مع الكراسة.

- في حال تقديم 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.
- لا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل عطائه أو سحب العطاء بعد تسليميه. مما قد يؤدي إلى استبعاده من المنافسة ومصادرة ضمانه الابتدائي كتعويض للشركة.

### العطاءات المتأخرة:

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

### كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل سعره خلال فترة المنافسة أو بعد فوزه بها وإلا استبعد عطائه وتم مصادرة ضمانه الابتدائي.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) 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 والتوجيع عليه وختمه.

#### **الضمان الابتدائي:**

على المتنافس تقديم ضمان إبتدائي مع العطاء وتكون قيمته 30% من قيمةأجرة سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان ينكي 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 مدة في حال تأخر الترسية لأي سبب وفي حال تعذر تمديده له فيتحقق لها تسبيله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية ويستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

#### **الضمان النهائي:**

يلزمه المتنافس المرمى عليه بتقديم ضمان ينكي نهائياً للشركة خلال عشرة (10) أيام من تاريخ إشعاره بالترسية على أن تكون قيمة الضمان النهائي متساوية لأجرة سنة تعاقدية واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان ينكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي.

يجب أن 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 أن يكون خطاب الضمان سارياً طوال مدة العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستثمر بذلك.

كما يحق للشركة تسليم 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 مسليفاً للشروط أعلاه خلال (10) أيام من الترسية فيتحقق لشركة تطوير للمباني إلغاء الترسية ومصادرة الضمان الابتدائي.

#### **التحفظات:**

يتم استبعاد أي عطاء مقترب بتحفظات أيًّا 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 والموعد 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 المناقصة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العطاء وفقاً لما تضمنه 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 اللزام قبل تقديمها لعطاها ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي إيضاحات أو استفسارات أو طلب تعديلات على مسودة العقد بعد تقديمها لعطاها وتتم مراسلة الشركة في ذلكخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي: [Procurement@tbc.sa](mailto:Procurement@tbc.sa)

### معاينة المساحة المؤجرة:

قام المتنافس قبل التقديم للمناقصة بمعاينة المساحة المؤجرة وما يحيط بها من خدمات معاينةً تامةً نافيةً للجهازة، وتأكد من مناسبة العين المؤجرة لغرض الإيجار كما أنه وجدها خالية من العيوب وصالحة من الناحية الإنسانية و الفنية ومتواقة مع شروط الكراسة و نموذج العقد.



### ما يحق للشركة قبل الترسية

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

-1- يحق للشركة إلغاء المناقصة أو تأجيلها قبل الترسية، كما يحق للشركة إجراء التعديل أو الإضافة أو الحذف على بنود الكراسة ونحوه العقد وكافة وثائق المناقصة شريطة أن يتم ذلك قبل فتح العطاءات وبموجب إخطار كتابي لكافة المتنافسين ويعتبر أي إضافة أو تعديل تم إخطار المتنافسين به كتابة، جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

- 2- لا يترتب على إلغاء المناقصة أو تعديلها أي تعويضات مادية لأي من المتنافسين.  
-3- في حال تم إلغاء المناقصة يتم إرجاع الضمانات الابتدائية للمتنافسين السارية عروضهم وقت الإلغاء.



## 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 يتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
- إذا قُبِل العطاء وتمت الترسية يقوم المتنافس المرسي عليه بسداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى وضريتها المضافة وتقديم ضمان نهائى وفق اشتراطات الكراسة وأى مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من الإشعار بالترسية ثم توقيع العقد بمقر الشركة بالوقت المحدد بإخبار الشركة ذو العلاقة، وفي حال عدم استكمال هذه المتطلبات من قبل المتنافس الفائز سيتم الغاء الترسية ومصادرة الضمان البني الابتدائي للمتنافس.

## مدة العقد :

تكون مدة العقد **5 سنوات ميلادية** على أن تبدأ من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.

## تسليم المساحة المؤجرة للمستأجر:

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 خلال الأوقات المحددة والموضحة في بند الغرض من التعاقد وذلك من تاريخ التوقيع على محضر الاستلام وفي حال تخلف المستأجر عن استلام المساحة المؤجرة وفق الموعد المحدد بإخبار الشركة، يحق للشركة مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي وفسخ العقد.

## 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 إنسحب من المنافسة بعد الترسية عليه وقبل توقيع العقد.

2. إنسحب من العقد بعد توقيعه له.

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

## **أحكام عامة :**

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

- 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 للمنافس اللتازل عن الترسية إلى الغير إلا تم إلغاء عطائه المقدم ومصادرة ضمانه الابتدائي.

## **المراسلات:**

تكون كافة المراسلات بين الطرفين بموجب هذه الكراسة كتابية و بالبريد الإلكتروني على عنوان شركة تطوير للمباني بهذه الكراسة وعنوان المنافسين بوثائق المنافسة.

## **نطاق العمل:**

يلتزم المنافس بتشغيل المساحة المؤجرة خارج أوقات الدوام الرسمي بداية من الساعة 4 مساءً حتى تمام الساعة 10 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية. حيث تكون من الساعة 8:00 ص حتى تمام الساعة 10 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشفيل.

نموذج العقد

Contract Template



**عقد إيجار مرفق رياضي**

**شركة تطوير للمباني**

## (\_\_\_\_\_) عقد إيجار مرفق رياضي رقم (\_\_\_\_\_)

تم بعون الله تعالى

في يوم \_\_\_\_\_، هـ الموافق \_\_\_\_\_ مـ في مدينة الرياض الاتفاق بين كل من:

1. شركة تطوير للمباني، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وذات كيان قانوني مستقل، مُرخصة بموجب السجل التجاري رقم \_\_\_\_\_ و تاريخ \_\_\_\_\_ وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب. \_\_\_\_\_ الرياض الرمز البريدي \_\_\_\_\_، وبريدها الإلكتروني \_\_\_\_\_ ويمثلها في التوقيع على ملحق هذا العقد الأستاذ/ \_\_\_\_\_ ويشار إليها فيما بعد بـ "الطرف الأول أو المؤجر".
2. شركة \_\_\_\_\_ وهي شركة \_\_\_\_\_، مُرخصة بموجب السجل التجاري رقم \_\_\_\_\_ و تاريخ \_\_\_\_\_، والصادر من \_\_\_\_\_، وعنوانها \_\_\_\_\_ رمز البريدي \_\_\_\_\_ والهاتف \_\_\_\_\_، وبريدها الإلكتروني \_\_\_\_\_، ويمثلها في التوقيع الأستاذ/ \_\_\_\_\_ بصفته \_\_\_\_\_، ويشار إليها فيما بعد بما يلي بـ "الطرف الثاني أو المستأجر".

ويشار إليهما مجتمعين "بالطرفان" أو "الطرفين".

## التمهيد:

إشارة إلى العقد الاطاري الموقع بين وزارة التعليم وشركة تطوير للمباني بتاريخ 1434/11/24 هـ الموافق 30/09/2013م، والصادر بموجبها آلية وضوابط استثمار أصول وزارة التعليم لتفعيل حكم الفقرة (ج) من المادة الثانية عشر من العقد الاطاري. وبناء عليه أنسنت وزارة التعليم بموجب محضر الإسناد رقم \_\_\_\_\_ و تاريخ \_\_\_\_\_ إلى شركة تطوير للمباني مهام إدارة وتشغيل واستثمار وحق التأجير للغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها **المرفق الرياضي** المؤجرة محل هذا العقد ومواصفاتها كما يلي:

موقع المرفق الرياضي:	1
يقع داخل مبني مدرسة _____ بمدينة _____ بحي _____	
ملعب رياضي / صالة رياضية .	2
يشير إلى هذه العين المؤجرة بموجب هذا العقد بـ "المرفق الرياضي".	

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطايه للطرف الأول لاستئجار المرفق الرياضي بغرض تجهيزه وتشغيله، وذلك لمزاولة الأنشطة الرياضية التي يشتملها برنامج "نافس" التابع لوزارة الرياضة وذلك خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة وبما لا يزيد عن 10:00 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل مقابل القيمة الإيجارية المنصوص عليها في هذا العقد وذلك بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح والتعليمات المعمول به بالمملكة العربية السعودية في هذا الشأن. وحيث

قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأهلية المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد، وذلك وفقاً للبنود والأحكام التالية:

#### البند الأول:

يعتبر التمهيد أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد بحيث يقرأ ويفسر معه.

#### البند الثاني: وثائق العقد:

- .1. يتتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
  - .أ. العقد (هذه الوثيقة).
  - .ب. جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).
  - .ت. كراسة المناقصة.
  - .ث. العرض المالي المقدم من الطرف الثاني.
  - .ج. أي بيانات أو شروط أو ملحوظ يتفق الطرفين إلحاقها بهذا العقد.
- .2. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة فيها جزء من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتمم بعضها البعض.
- .3. في حال وجود تعارض بين وثائق هذا العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها حسب الترتيب الوارد بالفقرة (1) من هذا البند.

#### البند الثالث: الغرض:

إن الغرض من هذا العقد هو قيام الطرف الثاني باستئجار المرفق الرياضي محل هذا العقد لتجهيزه وتشغيله لمزاولة الأنشطة الرياضية التي يشملها برنامج "نافس" التابع لوزارة الرياضة على أن يتلزم الطرف الثاني بالتشغيل خارج أوقات الدوام الرسمي بداية من الساعة 4 مساءً حتى تمام الساعة 10 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية. حيث تكون من الساعة 08:00 ص حتى تمام الساعة 10 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل.

#### البند الرابع: مدة العقد:

- .1. التقويم المعتمد هو التقويم الميلادي.
- .2. يكون العقد ملزماً للطرفين من تاريخ توقيعه على إن تسري مدته وقيمتها الإيجارية من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.
- .3. إن مدة هذا العقد هي (\_\_\_\_\_) ميلادية تسري من تاريخ محضر التسلیم، غير قابله لتجديد إلا بموجب اتفاق كتابي موقع من قبل الطرفين.

#### البند الخامس: قيمة الإيجار:

- .1. **القيمة الإيجارية السنوية** هي (\_\_\_\_\_) ريال سعودي سنوياً غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة وتحمّلها المستأجر ويسددها مع الأجرة السنوية.
- .2. **القيمة الإيجارية الإجمالية للعقد** هي (\_\_\_\_\_) ريال سعودي غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة.

#### **البند السادس: طريقة السداد:**

1. قام المستأجر بسداد أجرة السنة التعاقدية الأولى مقدماً عند توقيع هذا العقد بالإضافة إلى سداد قيمة ضريبتها المضافة.
2. يقوم المستأجر بسداد أجرة السنوات التالية اللاحقة خلال (15) خمسة عشرة يوم من بداية كل سنة تعاقدية وفق المواعيد المحددة في جدول الدفعات المرفق على أن يكون السداد بموجب شيكات مصدقة باسم شركة تطوير للمباني أو بالتحويل على الحساب البنكي لشركة تطوير للمباني.

#### **البند السابع: معاينة العقار وتسلیمه:**

عain الطرف الثاني المرفق الرياضي محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة ووجده صالح للغرض الذي اجره من اجله وخالي من العيوب والتلفيات. ويسلم الطرف الأول المرفق الرياضي للطرف الثاني بموجب محضر تسليم رسمي وفي حال تراخي الطرف الثاني عن استلام المرفق الرياضي بالموعد المحدد باخطار الطرف الأول ذو العلاقة فإنه يحق للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي ومن ثم فسخ العقد كتعويض له.

#### **البند الثامن: التزامات الطرف الثاني - المستأجر:**

1. دفع القيمة الإيجارية السنوية مقدماً في بداية كل سنة إيجارية وفقاً لجدول الدفعات (مرفق). ولا يعتبر دفع المستأجر الأجرة لأي جهة أخرى أو شخص آخر أو إجراء مقاومة منفردة مبرئاً لذمته من القيمة المستحقة.
2. الالتزام باشتراطات الجهات المعنية بالنشاط المزعزع 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 خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة بداية من الساعة 4 مساءً حتى تمام الساعة 10 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية حيث تكون من الساعة 8:00 ص حتى تمام الساعة 10 مساءً.
4. أن يُخصص المساحة المؤجرة للغرض المُسْتَأْجِرَة من أجله فقط. ويحق للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي ومن ثم فسخ العقد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
5. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع احدى شركات الصيانة ل الكامل مدة العقد بفرض إجراء الصيانة الدورية للمرفق الرياضي ويكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولية كاملة عن تكاليف جميع أعمال الصيانة والإصلاحات الرئيسية والصيانة الدورية للمرفق الرياضي وبسببه أو بسبب عملاء الطرف الثاني او بسبب تلاميذ المدرسة الأساسيين. كما يتلزم الطرف الثاني بأن تكون أعمال الصيانة خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة، ويجب أن يكون المرفق الرياضي دائماً جاهز للاستخدام المدرسي خلال وقت الدوام الرسمي للمدرسة ويحق للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي ومن ثم فسخ العقد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
6. يلتزم الطرف الثاني بإجراء صيانة شاملة للمرفق الرياضي في خلال السنة أشهـر التعاقدية الأخيرة من مدة العقد على حساب الطرف الثاني كما يلتزم الطرف الثاني بأن يسلم الطرف الأول المرفق الرياضي بحالة مرضية عند انتهاء مدة العقد بحيث يكون جاهز لل استخدام.
7. يلتزم الطرف الثاني في حال انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب بازالة كافة معداته وأجهزته من الموقع قبل تاريخ انتهاء مدة العقد أو خلال خمسة (15) أيام من تاريخ الفسخ. وفي حال عدم الالتزام بذلك يُحتسب على الطرف الثاني غرامة عن كل يوم تأخير تـعادل ثلاثة أضعاف الأجرة اليومية. على أساس احتساب الأجرة السنوية كاملة، وذلك دون الإخلال بحق الطرف الأول في المطالبة بالقيمة الإيجارية عن ذات اليوم. وفي

حال تجاوز التأخير مدة (30) يوماً من تاريخ انتهاء أو فسخ العقد، يحق للطرف الأول إزالة المعدات والأجهزة من الموقع ونقلها إلى عنوان الطرف الثاني المسجل في هذا العقد على حساب الطرف الثاني.

٨. المحافظة على العين المؤجرة ومحوياتها، كما يتلزم بالآتي:

أ. عدم إحداث أي تغييرات سواءً أكانت إضافات أو تعديلات بالمساحة المستأجرة قبل الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر على ألا تؤثر تلك التعديلات على استفادة المدرسة خلال الدوام من المرفق الرياضي مع الالتزام بالمواصفات والاشتراطات من الجهات ذات العلاقة. دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول، 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 فيتحقق للأخير مصادرته الضمان النهائي ومن ثم فسخ العقد وإعادة الوضع إلى حالته قبل التغيير.

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

ت. يتلزم الطرف الثاني بأن يبقى الموقع المستأجر نظيفاً وأمناً وصحي وخلاله من القمامه والنفايات والورق أو أي مخالفات طبقاً للمواصفات والاشتراطات من الجهات ذات العلاقة بشكل يومي وألا يقوم الطرف الثاني بأي شكل من الأشكال باستخدام هذه المساحة لتخزين أي مواد وعلى أن تبقى دائماً بحالة نظيفة.

ث. الالتزام بأنظمة ولوائح الدفاع المدني وتحمّله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.

ج. الالتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك وتحمّله الغرامات الناشئة عن مخالفته لذلك.

ح. دفع قيمة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد.

خ. 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 وجدوا غير شرعاً ويستوجب معه مصادر الضمان نهائياً من قبل المؤجر كتعويض له بخلاف استحقاق المؤجر ضعف الأجرة للفترة التي تواجد فيها المستأجر بالمساحة المؤجرة بعد انتهاء أو انهاء العقد.

٩. 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.

١٠. يتحمل الطرف الثاني المسئولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها ونوعها بسبب مخالفته هو أو تابعيه للأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة من الجهات الحكومية المطبقة بالمملكة العربية السعودية.

١١. لا يحق للطرف الثاني القيام بإزالة أو نقل معدات المرافق الرياضية على العين المؤجرة إلا بعد موافقة الطرف الأول وبعد سداده لها عليه من مستحقات تتعلق بذلك الموقف.

١٢. يتلزم المستأجر بتجهيز وتشغيله المرفق الرياضي في الأنشطة الرياضية التي يشملها برنامج "نافس" التابع لوزارة الرياضة على سبيل المثال لا الحصر (ملعب رياضي أو صالة رياضية أو كلدهم) خلال (30) ثلاثة يوم على الأكثر من تاريخ استلامه المرفق الرياضي والا تم فسخ العقد معه كما يتلزم الطرف الثاني بالتشغيل خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة وبما لا يزيد عن 10:00 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل.

١٣. يتلزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضريبة القيمة المضافة المستحقة عن المساحة المؤجرة خلال مدة سريان هذا العقد.

١٤. يتلزم المستأجر باستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتشغيل المساحة المؤجرة.

١٥. يتلزم الطرف الثاني بأن يكون المرفق الرياضي نظيف وجاهز للاستخدام المدرسي خلال وقت الدوام الرسمي للمدرسة خلال كامل مدة العقد.

16. يلتزم الطرف الثاني بإدارة مستخدمي المرفق الرياضي من الناحية العمرية والجنس وفقاً للاشتراطات الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
17. 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.
18. يضمن ويلتزم الطرف الثاني أن جميع الأنشطة التي ستمارس بالمرافق نظامية ومرخصة من الجهات المختصة.
19. يلتزم الطرف الثاني ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن سلامة كافة الأشخاص في المرافق محل هذا العقد ويتحمل جميع التبعات في حال حصول تقصير أو إصابة أو إهمال لأحد الأشخاص. ويحق للطرف الأول إنهاء التعاقد فوراً وبدون أي تعويضات وكذلك ملاحقة قضائياً في حال وجود أي انتهاك لهذا البند.
20. يتحمل الطرف الثاني تعويض الطرف الأول عن أي أضرار أو تلفيات داخل العين المؤجرة وذلك بسداد كامل قيمة الأضرار.
21. يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بتزويده ب்தقرير شامل على أساس سنوي يوضح فيه حالة المرافق محل العقد خلال تلك الفترة وبيانات الجهات المستفيدة والعقود التي أبرمت معهم والنشاطات التي تمت.
22. يلتزم الطرف الثاني بعدم نشر والحفظ على كافة المعلومات السرية المملوكة للطرف الأول والتي قد يكون اطلع عليها بسبب توقيع عقد الإيجار دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول وبعد من قبيل المعلومات السرية أي مستندات تتعلق بالمرفق الرياضي او شركة تطوير للمباني واي صور او مقاطع مصورة تخص المرفق الرياضي أو المدرسة.
23. يلتزم الطرف الثاني بعدم التعدي على أي من حقوق الملكية الفكرية للغير وخاصة التصاميم اللازمة لتنفيذ المرفق وخلافه.
24. يلتزم الطرف الثاني بعدم وضع إعلانات أو دعاية خارج المساحة المؤجرة دون الحصول على موافقة الطرف الأول.
25. يلتزم الطرف الثاني منع أي من منسوبيه القائمين على تشغيل المرفق الرياضي من العمل داخل موقع المرفق الرياضي بناء على طلب كتابي من الطرف الأول وذلك في حال وجد الطرف الأول ان هذا الموظف لا يلتزم بالآداب العامة او يخالف التعليمات الموضوعة من قبل الطرف الأول

#### **البند التاسع: الضمان النهائي**

قدم المستأجر ضمان ببنكي نهائي غير مشروط وغير قابل للإلغاء صادر من بنك \_\_\_\_\_ برقم \_\_\_\_\_ وتاريخ \_\_\_\_\_ ساري لمدة العقد وبقيمة \_\_\_\_\_ 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 تسبيله لإصلاح أي تلف أو صيانة ل المساحة المؤجرة عند استلامها.

#### **البند العاشر: فسخ العقد بالإراده المنفرد:**

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 فاته من أرباح.

### **البند الحادي عشر: فسخ العقد للتضليل:**

يحق للطرف الأول مصادرة الضمان النهائي ومن ثم فسخ العقد واسترداد المرفق الرياضي من الطرف الثاني. مع أيلولة ملكية المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني سواء كانت مكتملة كلياً أو جزئياً إلى الطرف الأول إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد وفقاً للحالات التالية:

- أ. إذا أنسحب الطرف الثاني من العقد. وفي هذه الحالة يكون الطرف الأول مطلقاً الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- ب. إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط والالتزامات وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته.
- ت. إذا استعمل الأصل لغير الغرض الذي خصص من أجلة في هذا العقد.
- ث. إذا تأخر عن سداد قيمة الإيجار السنوي لمدة تزيد عن (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفق المواعيد المحدد بجدول الدفعات المرفق.
- ج. إذا تنازل عن العقد أو أجر المرافق الرياضية بالباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- ح. عدم الالتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات السارية في المملكة العربية السعودية.
- خ. إذا لم يلتزم الطرف الثاني بأن يكون المرفق الرياضي نظيف وجاهز للاستخدام المدرسي خلال وقت الدوام الرسمي للمدرسة.
- د. إذا قام الطرف الثاني بتنفيذ أعمال الصيانة خلال أوقات الدوام الرسمي للمدرسة، أو لم يكن المرفق الرياضي جاهز للاستخدام المدرسي خلال وقت الدوام الرسمي للمدرسة.

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

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

### **البند الثاني عشر: التنازل أو التأجير بالباطن للعقد:**

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن هذا العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة على ذلك.

### البند الثالث عشر: البطلان الجزئي

في حال إبطال أي بند من بنود هذا العقد لتعارضها مع أي من الأنظمة السارية المفعول في المملكة العربية السعودية فإن أثر الإبطال يقتصر على هذه البند وبقى العقد وسائر بنوده الأخرى سارية المفعول. ويتم إضافة البند أو البند بديلة للبند المبطة لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانوا عليه قبل الإبطال.

### البند الرابع عشر: الأحكام العامة

1. يقوم الطرف الأول بالافراج 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 للمستأجر استعمال اللغة الانجليزية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقته. على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف، وترسل على العنوانين 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 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 بديل للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان.
3. في حال صدور قرار من جهة حكومية بإزالة أو تعديل المساحة المؤجرة محل هذا العقد أو بإنها 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 فاته من كسب أو التجهيزات والتحسينات التي احدثها بالمساحة المؤجرة وتحماد إليه أي اجرة سددها مقدماً للفترة اللاحقة لتاريخ الفسخ وضمانه النهائي.
4. لا يكون أي طرف بهذه العقد مسؤولاً عن الوفاء بالالتزامات الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك الطرف واقعاً تحت تأثير القوة القاهرة الخارجية عن إرادته أو سيطرته ويستمر الإعفاء عن المسؤولية طوال فترة وقوع ذلك الطرف تحت تأثير القوة القاهرة على أن يتم إخطار الطرف الآخر بذلك الظرف خلال عشرة أيام (10) من تاريخ وقوفها، وفي حالة إستمرار القوة القاهرة لفترة تتجاوز (3) ثلاثة أشهر متصلة فيتحقق للطرفين الاتفاق على فسخ العقد. وتسوية الحقوق المتعلقة بهذا العقد. وتعني القوة القاهرة أعلاه بصورة غير حصريه الظروف الطبيعية والمناخية القاسية مثل الهزات الأرضية والزلزال والحروب والقرارات الحكومية التي تمنع تنفيذ العقد والأوئلة.
5. يقوم الطرف الثاني بحماية وتعويض الطرف الأول ضد أي تعويضات. أو مطالبات. أو دعاوى قضائية. أو أضرار قد يقوم الغير برفعها او مطالبة الطرف الأول بها بسبب إخلال أو إهمال الطرف الثاني على سبيل المثال لا الحصر إصابة أي من مرتدى الطرف الثاني بأي اضرار محل العين المؤجرة او بسبب تعدى الطرف الثاني على حقوق الملكية الفكرية للغير.
6. لا يمكن تعديل هذا العقد إلا بموجب اتفاق كتابي من الطرفين.
7. تختص محاكم مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية في الفصل في كل خلاف أو نزاع ينشأ عن تنفيذ هذا العقد وتسرى الأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية في شأن عقود الإيجار على كل ما لم ينظمها 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. وأستانم كل طرف نسخة للعلم والعمل بموجبهما.



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

والله الموفق

**Second Party**      **الطرف الثاني**

**First Party**      **الطرف الأول**

شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

**Capacity**      **بصفته**

**Capacity**      **بصفته**

**Signature**      **التوقيع**

**Signature**      **التوقيع**

# العرض المالي

## Financial Proposal

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

(غير شامل ضريبة القيمة المضافة) سعر الإيجار بالسنة رقمًا 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 قيمةأجرة 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.