



كراسة المنافسة Tender Booklet

S-NOV-2025-1	كود المنافسة Tender Code
5	عدد الأصول Number Of Assets

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

1

RUH-B-(2025-INVT-K-054)-22				كود المرفق Asset Number
Najm Al-Din Ayub Intermediate School		متوسطة نجم الدين ايوب		اسم المدرسة School Name
Riyadh		الرياض		المدينة City
Al Malqa		الملقا		الحي Neighborhood
Sport complex		مرفق رياضي		نوع الأصل Asset Type
N	24.81929	E	46.61218	الإحداثيات Coordination
(5 سنوات - Years)				مدة الاستثمار Investment Term
(70,547.33 ريال - R.S)				الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price

مصور جوي
Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/DF5JxKQqiLwM5GDB9>

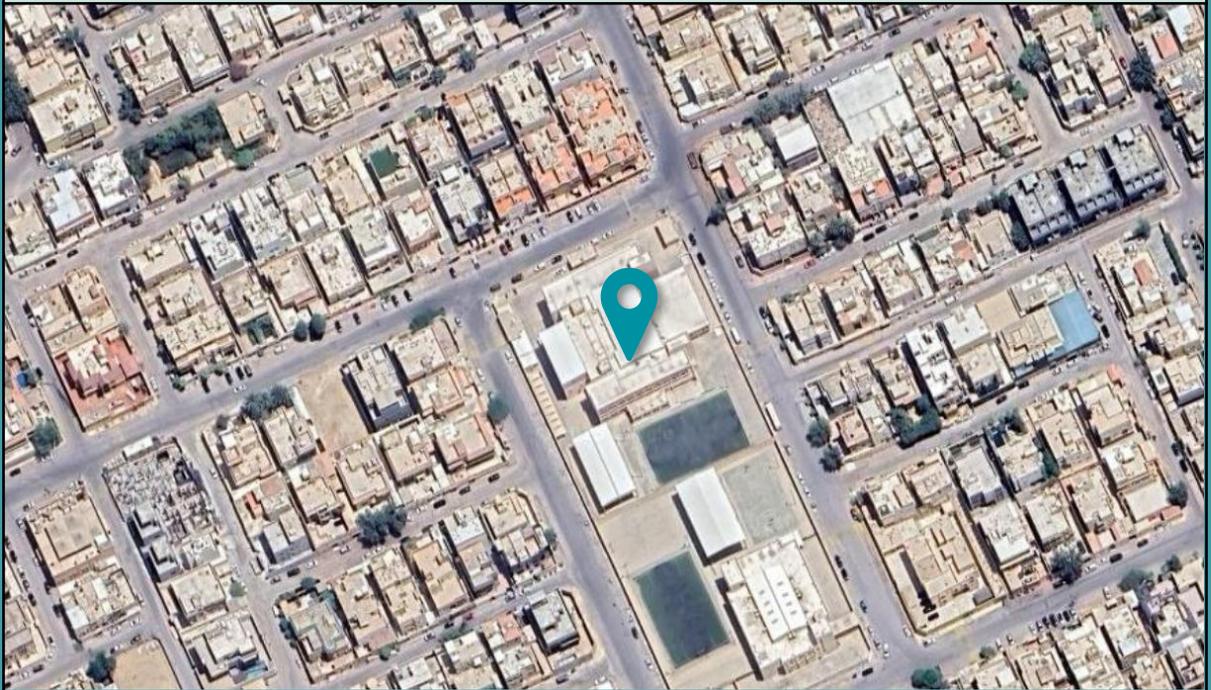
رابط الموقع
Location Link

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

2

RUH-B-(2025-INVT-K-054)-24				كود المرفق Asset Number
Al Fahad Intermediate School		متوسطة مجمع الفهد		اسم المدرسة School Name
Riyadh		الرياض		المدينة City
Al Olaya		العليا		الحي Neighborhood
Sport complex		مرفق رياضي		نوع الأصل Asset Type
N	24.695563	E	46.689563	الإحداثيات Coordination
(5 سنوات - Years)				مدة الاستثمار Investment Term
(98,340 ريال - R.S)				الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price

مصور جوي
Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/5PpqUwx35Fx7SdX7>

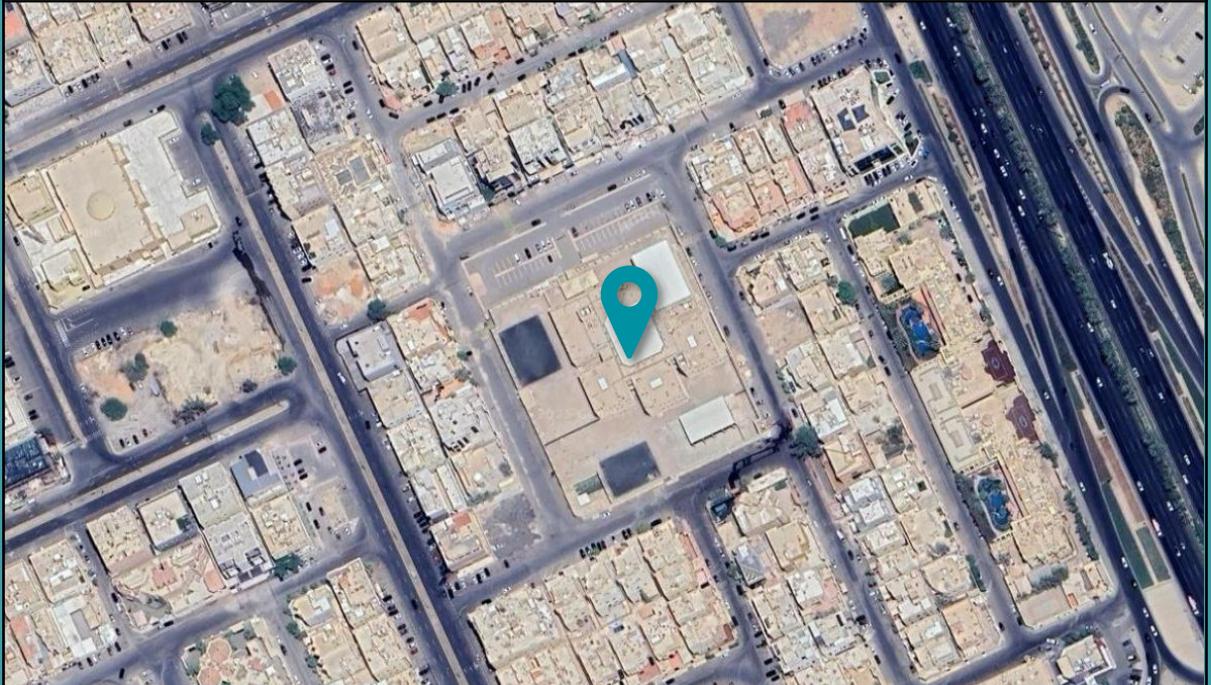
رابط الموقع
Location Link

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

3

RUH-B-(2025-INVT-K-054)-25		كود المرفق Asset Number	
Al-Hakam Ibn Hisham Primary School		اسم المدرسة School Name	
Riyadh		المدينة City	
Al Aizdihar		الحي Neighborhood	
Sport complex		نوع الأصل Asset Type	
N	24.777535337	E	46.726988554
(Years - سنوات) 5		مدة الاستثمار Investment Term	
(R.S - ريال) 156,422.67		الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price	

مصور جوي
Aerial Image



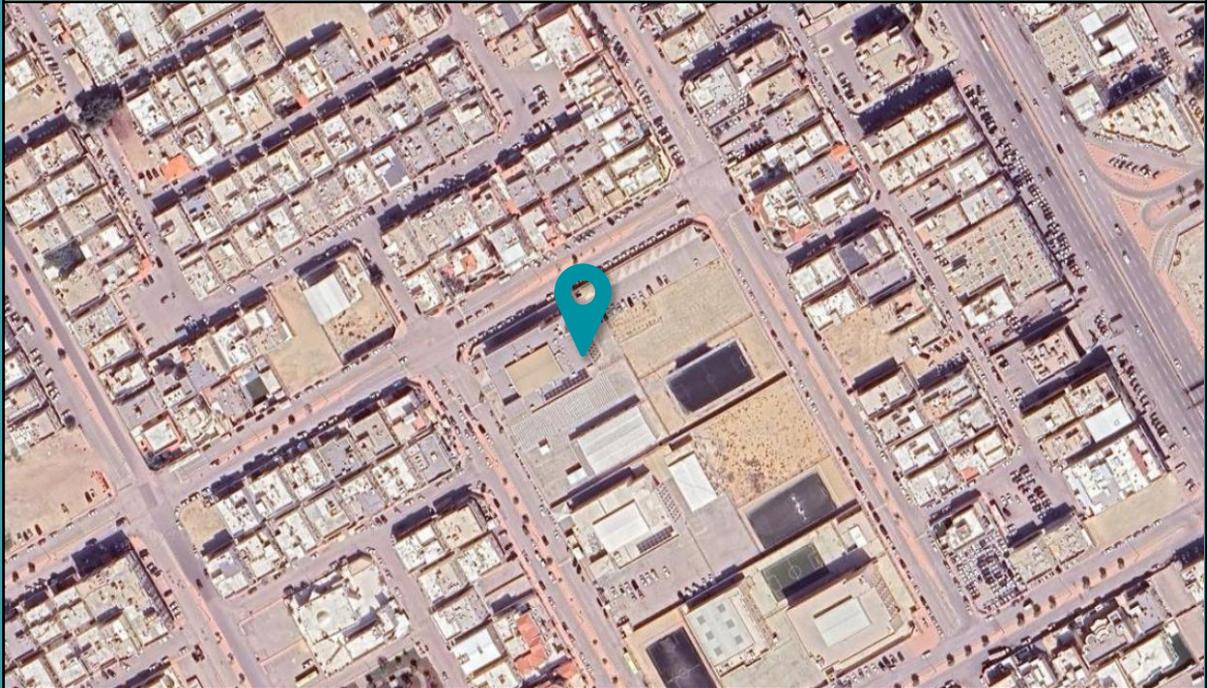
<https://maps.app.goo.gl/CotBTaq6HUBkuV5fA>

رابط الموقع
Location Link

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

4

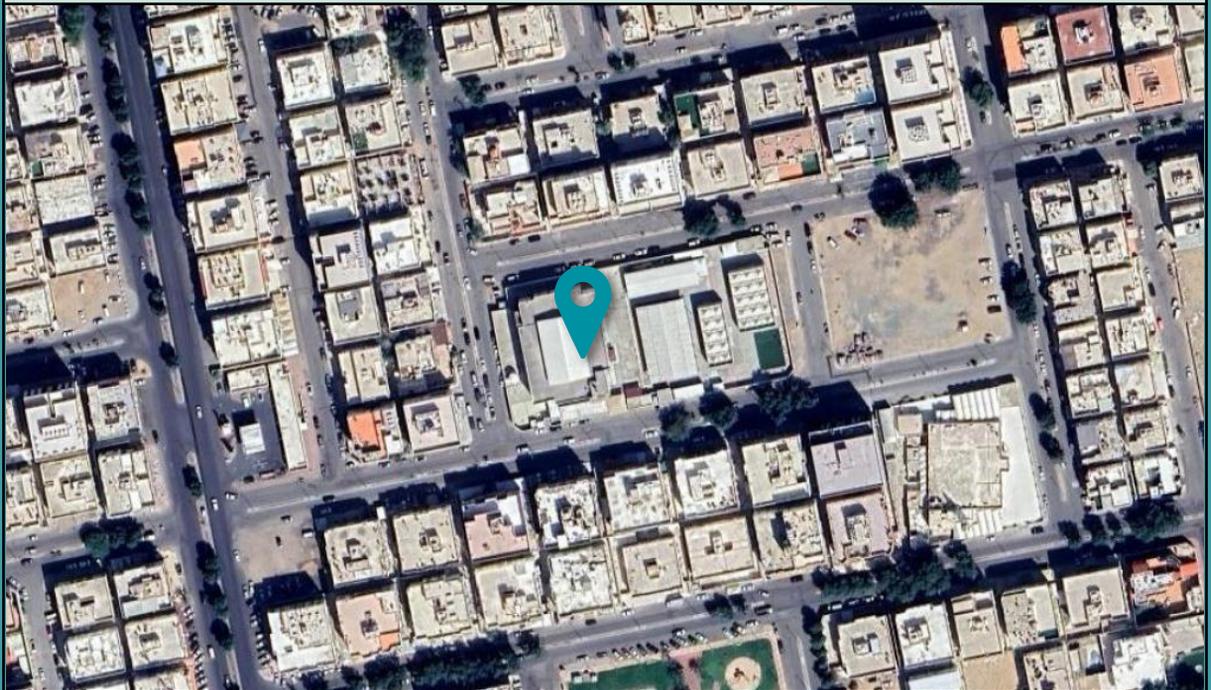
DMM-B-(2025-INV-T-K-054)-20				كود المرفق Asset Number
Sheikh Abdulaziz bin Baz High School		ثانوية الشيخ عبدالعزيز بن باز		اسم المدرسة School Name
Dammam		الدمام		المدينة City
Al Rawdah		الروضة		الحي Neighborhood
Sport complex		مرفق رياضي		نوع الأصل Asset Type
N	26.4106	E	50.0771	الإحداثيات Coordination
(5 سنوات - Years)				مدة الاستثمار Investment Term
(129,621.55 ريال - R.S)				الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price

مصور جوي
Aerial Image<https://maps.app.goo.gl/BAy7eNdXgPNCvGQB8>رابط الموقع
Location Link

كراسة بيانات الأصل
Asset Data Booklet

5

JED-B-(2025-INVT-K-054)-2				كود المرفق Asset Number
Al Namothajeiah Sixth Primary School		النموذجية السادسة الابتدائية		اسم المدرسة School Name
Jeddah		جدة		المدينة City
Al Aziziyah		العزيرية		الحي Neighborhood
Sport complex		مرفق رياضي		نوع الأصل Asset Type
N	21.55482	E	39.17705	الإحداثيات Coordination
(Years - سنوات) 5				مدة الاستثمار Investment Term
(R.S - ريال) 130,337.54				الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price

مصور جوي
Aerial Image
<https://maps.app.goo.gl/EKcPuPe6wHfKNcY99>
رابط الموقع
Location Link



برنامج استثمار

-المرافق الرياضية-

الشروط العامة



المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

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

مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. خطاب ضمان ابتدائي (ضمان بنكي).
2. صورة من شهادة تسجيل ضريبة القيمة المضافة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
3. صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمتنافس.
4. كراسة المنافسة على أن تكون كل ورقة منهما موقعة من قبل المنافس ومختومة بختمه الرسمي، تأكيداً على التزام المنافس المطلق بما ورد بها.
5. نموذج العرض المالي يعد 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 المنافس 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 المنافس ومصادرة الضمان الابتدائي.



آلية المنافسة :

العطاء المقدم:

يقوم المتنافس بتعبئة نموذج العرض المالي بإجمالي القيمة الإجمالية للعقد (غير شامل لضريبة القيمة المضافة والتي يتحملها المتنافس الفائز) ويرفق معه الضمان الابتدائي للمنافسة، والذي 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 **2025-12-18 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 مرافق رياضية لتجهيزها وتشغيلها في الأنشطة الرياضية التي يشملها برنامج "نافس" التابع لوزارة الرياضة على سبيل المثال لا الحصر (ملعب رياضي أو صالة رياضية أو كلاهما) على أن يلتزم 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 8:00ص حتى تمام الساعة 10 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل.



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.
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:

- تقديم العروض بناءً على الأصول المحددة في الكراسة، وعددها (5). ويُعتبر التقديم **غير مكتمل أو غير مؤهل** في حال **عدم تضمين جميع الأصول المطلوبة** ضمن العرض المالي.
- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (30%) من إجمالي قيمة الإيجار لسنة واحدة بعد توقيعه وختمه وكراسة المنافسة وكراسة بيانات الأصل والمستندات المطلوبة بعد توقيعه وختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الاحمر، موضحاً عليه كود المنافسة وبيانات المتنافس وذلك بتعبئة النموذج الخاص بالبيانات والمرافق مع الكراسة.
- في حال تقدم أي متنافس بعطائه خلال الموعد المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي قدم فيه عطائه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.
- لا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل عطائه 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 عطائه أن يراعي ما يلي:

- يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة المنافسة ولا يحق للمتنافس المطالبة بتعديل سعره خلال فترة المنافسة أو بعد فوزه بها وإلا استبعد عطائه وتم مصادرة ضمانه الابتدائي.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وعند اختلاف الرقم عن الكتابة فالعبارة 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 إجمالي 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 للشركة تطوير للمباني تمديد مدته في حال تأخر الترسية لأي سبب وفي حال تعذر تمديده له فيحق لها تسويله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس المرسي 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 لكل أصل، ويقدم 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 تسويل الضمان النهائي لإصلاح أي تلف أو صيانة أي من المرافق أو المساحات المؤجرة والمنطقة المحيطة بها 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 أيأ 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 والموعده 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 والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الشركة الحق في استبعاد العطاء.

الاستفسارات:

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

Procurement@tbc.sa

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.



ما يحق للشركة قبل الترسية

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

- 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 يترتب على إلغاء المنافسة أو تعديلها أي تعويضات مادية لأي من المتنافسين.
- 3- في حال تم إلغاء المنافسة 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 تتم الترسية عليهم في التقييم عبر البريد الإلكتروني.
- إذا قُبل العطاء وتمت الترسية يقوم المتنافس المرسَى عليه بسداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى وضريريتها المضافة وتقديم ضمان نهائي وفق اشتراطات الكراسة وأي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام 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.

مدة العقد :

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

تسليم المساحات المؤجرة للمستأجر:

يتم تسليم المساحات المؤجرة إلى المستأجر بموجب محضر استلام رسمي موقع من الطرفين أو مندوبيهم ويقر المستأجر بأنه أصبح مسؤولاً عن المساحة المؤجرة مسؤلياً 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 بإخطار الشركة، يحق للشركة مصادرة الأجرة السنوية المدفوعة مقدماً والضمان النهائي وفسخ العقد.

القائمة السوداء :

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

1. إذا انسحب من المنافسة بعد الترسية عليه وقبل توقيع العقد.

2. انسحب من العقد بعد توقيعه له.

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

أحكام عامة :

على المستأجر تحري 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 عطاءه في حالة عدم قبوله في المنافسة.
- لا يحق للمتنافس التنازل عن الترسية إلى الغير وإلا تم إلغاء عطاءه المُقدم ومصادرة ضمانه الابتدائي.

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:

يلتزم المتنافس 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 8:00ص حتى تمام الساعة 10 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل.

نموذج العقد



عقد إيجار مرفق رياضي

شركة تطوير للمباني

9

عقد إيجار مرفق رياضي رقم (_____)

تم بعون الله تعالى

في يوم _____ هـ الموافق _____ م 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 _____ وتاريخ _____ وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب _____ الرياض _____ الرمز البريدي _____، وبريدها الإلكتروني _____ ويمثلها في التوقيع على ملحق هذا العقد الأستاذ/ _____ بصفته _____ ويشار إليها فيما بعد بـ **"الطرف الأول أو المؤجر"**.
2. **شركة _____** وهي شركة _____، مُرخصة بموجب السجل التجاري رقم _____ وتاريخ _____، 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 2013/09/30 م، والصادر بموجبها آلية وضوابط استثمار أصول وزارة التعليم لتنفيذ حكم الفقرة (ج) من المادة الثانية عشر من العقد الاطاري، وبناء عليه أسندت وزارة التعليم بموجب محضر الإسناد رقم _____ وتاريخ _____ إلى شركة تطوير للمباني مهام إدارة وتشغيل واستثمار وحق التأجير للغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها **المرفق الرياضي** المؤجرة محل هذا العقد واصفاها كما يلي:

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

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار المرفق الرياضي بغرض تجهيزه وتشغيله، وذلك لمزاولة الأنشطة الرياضية التي يشملها 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 التجارية 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 ونظماً 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. يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
 - أ. العقد (هذه الوثيقة).
 - ب. جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).
 - ت. كراسة المنافسة.
 - ث. العرض المالي المقدم من الطرف الثاني.
 - ج. أي بيانات أو شروط أو ملاحق 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 يلتزم 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 8:00ص 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 وقيمه الإيجارية من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.
3. إن مدة هذا العقد هي (_____) ميلادية تسري من تاريخ محضر التسليم، 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 ويتحملها 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 التعاقدية 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 وتسليمه:

عين 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 بإخطار 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 مقاصة منفردة مبرراً لذمته 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 خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة بداية من الساعة 4 مساءً حتى تمام الساعة 10 مساءً ويستثنى من ذلك الإجازات الرسمية حيث تكون من الساعة 8:00ص حتى تمام الساعة 10 مساءً.
4. أن يُخصص المساحة المؤجرة للغرض المُستأجرة 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 لكامل مدة العقد بغرض إجراء الصيانة الدورية للمرفق الرياضي ويكون الطرف الثاني مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن تكاليف جميع أعمال الصيانة والإصلاحات الرئيسية والصيانة الدورية للمرفق الرياضي ويتحمل أي نفقات مرتبطة بهذه الأعمال خلال مدة العقد وذلك سواء كان التلف الحاصل للمرفق الرياضي بسببه أو بسبب عملاء الطرف الثاني او بسبب تلاميذ المدرسة الأساسيين، كما يلتزم 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 الستة أشهر 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 للاستخدام.
7. يلتزم الطرف الثاني في حال انتهاء هذا العقد أو فسخه لأي سبب من الأسباب بإزالة 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 تُعادل ثلاثة أضعاف الأجرة اليومية، على أساس احتساب الأجرة السنوية كاملة، وذلك دون الإخلال بحق الطرف الأول في المطالبة بالقيمة الإيجارية عن ذات اليوم. وفي

8. 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.
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 على ألا تؤثر تلك التعديلات على استفادة المدرسة خلال الدوام من المرفق الرياضي مع الالتزام بالمواصفات والشروط 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 فيحق للأخير مصادرة الضمان النهائي ومن ثم فسخ 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 أو الاستخدام دون عوائق ويحق للمؤجر استقطاع تكاليف اصلاح أي أضرار بالمساحة المؤجرة أو تجهيزاته من الضمان النهائي.
 - ت. يلتزم الطرف الثاني بأن يبقي الموقع المستأجر نظيف وأمن وصحي وخالية من القمامة 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 وتحمله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.
 - ج. الالتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك وتحمله الغرامات الناشئة عن مخالفته لذلك.
 - ح. دفع قيم كافة 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 ويعد 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 انتهاء العقد.
9. 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.
 10. يتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها ونوعها بسبب مخالفته هو أو تابعيه للأنظمة واللوائح والقرارات الصادرة من الجهات الحكومية المطبقة بالمملكة العربية السعودية.
 11. لا يحق للطرف الثاني القيام بإزالة أو نقل معدات المرافق الرياضية على العين المؤجرة إلا بعد موافقة الطرف الأول وبعد سداد له ما عليه من مستحقات تتعلق بذلك الموقع.
 12. يلتزم 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 كلاهما) خلال (30) ثلاثون يوم على الأكثر من تاريخ استلامه المرفق الرياضي والا تم فسخ العقد معه كما يلتزم الطرف الثاني بالتشغيل خارج أوقات الدوام الرسمي للمدرسة وبما لا يزيد عن 10:00 مساءً خلال مدة العقد بنفس جودة الأداء والتشغيل.
 13. يلتزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضريبة القيمة المضافة المستحقة عن المساحة المؤجرة خلال مدة سريان هذا العقد.
 14. يلتزم المستأجر باستخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتشغيل المساحة المؤجرة.
 15. يلتزم الطرف الثاني بان يكون المرفق الرياضي نظيف وجاهز للاستخدام المدرسي خلال وقت الدوام الرسمي للمدرسة خلال كامل مدة العقد.

16. يلتزم الطرف الثاني بإدارة مستخدم 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 مسؤول 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 ملاحظته 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 بتقرير 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 والحفاظ على كافة المعلومات السرية المملوكة للطرف الأول والتي قد يكون اطلع عليها بسبب توقيع عقد الإيجار دون الحصول على موافقة كتابية من الطرف الأول ويعد من قبيل المعلومات السرية أي مستندات تتعلق بالمرفق الرياضي أو شركة تطوير للمباني وأي صور أو مقاطع مصورة تخص المرفق الرياضي أو المدرسة.
23. يلتزم الطرف الثاني بعدم التعدي على أي من حقوق الملكية الفكرية للغير، وخاصةً 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 أن هذا الموظف لا يلتزم بالآداب العامة أو يخالف التعليمات الموضوعية من قبل الطرف الأول

البند التاسع: الضمان النهائي

قدم المستأجر ضمان بنكي 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 تسويله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمساحة المؤجرة عند استلامها.

البند العاشر: فسخ العقد بالإرادة المنفردة:

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 أجر مدفوع 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.

البند الحادي عشر: فسخ العقد للتقصير:

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 انسحب الطرف الثاني من العقد، وفي هذه الحالة يكون الطرف الأول مطلق الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- ب. إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط والتزامات وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته.
- ت. إذا استعمل الأصل لغير الغرض الذي خصص من أجله 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 كتابياً 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 نهائياً 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 ويبقى العقد وسائر بنوده الأخرى سارية المفعول. ويتم إضافة البند أو البنود بديلة للبند المبطل لإعادة الطرفين إلى أقرب وضع كانا عليه قبل الإبطال.

البند الرابع عشر: 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 وبشروط إثبات تسليمها، بشرط أنه في أي من هذه الحالات إذا قام المرسل إليه بإبلاغ الطرف الآخر بعنوان آخر فيتم اعتبار هذا العنوان الجديد أو البريد الإلكتروني بديلاً للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان.
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 الاضرار او ما فاته من كسب او التجهيزات والتحسينات التي أحدثها بالمساحة المؤجرة وتعاد إليه أي اجرة سددها مقدماً للفترة اللاحقة لتاريخ الفسخ وضمائنه النهائي.
4. لا يكون أي طرف بهذا العقد مسؤولاً عن الوفاء بالالتزامات الواردة في هذا العقد إذا كان ذلك الطرف واقعا 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. يقوم الطرف الثاني بحماية وتعويض الطرف الأول ضد أي تعويضات، أو مطالبات، أو دعاوي قضائية، أو اضرار قد يقوم الغير برفعها او مطالبة الطرف الأول بها بسبب إخلال أو إهمال الطرف الثاني على سبيل المثال لا الحصر إصابة أي من مرتادي الطرف الثاني بأي اضرار محل العين المؤجرة او بسبب تعدي 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 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، وأستلم كل طرف نسخة للعمل والعلم بموجبها.

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

والله الموفق

Second Party الطرف الثاني

Capacity بصفته

Signature التوقيع

First Party الطرف الأول

شركة تطوير للمباني
Tatweer Buildings Company

Capacity بصفته

Signature التوقيع

بيانات المستثمر

Investor Information

كود المنافسة
Tender 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.