



كراسة المنافسة

الرياض	المدينة
RUH-L-(2025-INVT-C-058)-1	كود الأصل

كراسة بيانات الأصل

(تشغيل أكاديمية تعليم فروسية)

الملك فيصل				الحي
7,200.00 م ²				المساحة
أرض تعليمية				نوع الأصل
N	24.760946	E	46.772409	الإحداثيات
25 سنة				مدة الاستثمار
سنتين				فترة السماح

مصور جوي



<https://maps.app.goo.gl/K2zqUJJo55b9gzFm8>

رابط الموقع



برنامج استثمار
-تشغيل أكاديمية تعليم فروسية-

الشروط العامة



المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

الأصل	الأرض المراد تأجيرها على المستثمر لتشغيل أكاديمية تعليم فروسية.
الشركة	شركة تطوير للمباني.
الوزارة	وزارة التعليم.
كراسة المنافسة	كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار- تشغيل أكاديمية تعليم فروسية
كراسة بيانات الأصل	كتيب يحدد معلومات وبيانات الأصل.
المنافسة	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير الأصول على المستثمرين.
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 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 المنافس شركة أجنبية.
9. صورة من ترخيص وزارة الرياضة (نافس) ساري المفعول.
10. إرفاق ما يثبت أن لدى المستثمر خبرة سابقة في إدارة وتشغيل أكاديمية الفروسية أو نادٍ للفروسية مرخص من الاتحاد السعودي للفروسية (ترخيص سابق من الاتحاد السعودي للفروسية (SAEF)).
11. ما يثبت أن أحد المدربين لدى المستثمر/المشغل يحمل تأهيل معتمد من الجمعية البريطانية للفروسية (BHS) أو شهادة تدريس دولية معادلة.
12. يثبت أن أحد أعضاء الطاقم لدى المستثمر/المشغل يحمل شهادة معتمدة من الاتحاد الدولي للفروسية (FEI) أو مؤهلاً مكافئاً في مجال الطب البيطري ورعاية الخيول وممارسات السلامة.

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 الإيجارية للعقد (غير شامل لضريبة القيمة المضافة و التي يتحملها المتنافس الفائز) ويرفق معه الضمان الابتدائي للمنافسة , و الذي يساوي 25% 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 **الأحد** الموافق **2026-01-04 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.

الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد هو استئجار أرض بهدف تطوير وتشغيل وإنشاء أكاديمية تعليم فروسية.



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 (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه و ختمه و كراسة المنافسة و كراسة بيانات الأصل و المستندات المطلوبة بعد توقيعها و ختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الاحمر، موضحاً عليه كود الأصل وبيانات المتنافس وذلك بتعبئة النموذج الخاص بالبيانات والمرفق مع الكراسة.
- في حال تقدم أي متنافس بعطائه خلال الموعد المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي قدم فيه عطائه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.
- 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 فالعبرة بالكتابة.
- لا يجوز للمتنافس الكشط، أو الطمس أو التصحيح أو التعديل في عرض السعر وفي حال وجود أي مما ذكر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.

طريقة حساب أجرة الأصل حال وجود اختلاف عن المساحة المحددة بموجب كراسة بيانات الأصل:

- في حال وجود أي اختلاف بمساحة الأصل عن المساحة المعينة بموجب كراسة بيانات الأصل سواء كان هذا الاختلاف بالزيادة أو النقصان وفي حدود (3%) من إجمالي مساحة الأصل المعينة بكراسة بيانات الأصل (فيتم تعديل القيمة الإيجارية وفقاً للفقرة (2) أدناه وفي حال إعتراض المتنافس على هذا الإجراء يتم إستبعاده من المنافسة مع مصادرة ضمانه الابتدائي، أما إذا كان الاختلاف بالزيادة أو النقصان يزيد عن (3%) من مساحة الأصل التعليمي فيكون المتنافس بالخيار إما أن ينسحب من المنافسة ويتم الإفراج عن ضمانه الابتدائي أو يستمر في المنافسة وتعديل القيمة الإيجارية للأصل التعليمي وفقاً للفقرة (2) أدناه، وفي حال رغب المتنافس في الانسحاب فعليه اخطار الشركة كتابياً بذلك خلال (5) خمس أيام من تاريخ اكتشاف الاختلاف في مساحة الأرض وإلا سقط حقه في ذلك وأصبح ملزماً باستكمال المنافسة.
- يتم حساب الأجرة للمساحة الجديدة سواء كان بالزيادة أو النقصان على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض بعرض المتنافس x المساحة الجديدة والتي تحدد وفقاً للمعادلة التالية:
القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأرض / مساحة الأرض المذكورة في كراسة المنافسة.

الضمان الابتدائي:

على المتنافس تقديم ضمان ابتدائي مع العطاء وتكون قيمته 25% 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 تسييله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبدائي الشروط أعلاه.

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات بتقديم ضمان بنكي على أن تكون قيمته مساوية لأجرة تلك السنة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند الطلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان النهائي سارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المتنافس بذلك، وفي حال عدم تقديم المتنافس ضماناً نهائياً مستوفياً لكافة الشروط أعلاه في الوقت المحدد فيجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير والرجوع عليه بالتعويضات.

التحفظات:

يتم استبعاد أي عطاء مقترن بتحفظات أيّاً 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 عطاءه 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 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

معاينة الأصل:

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



ما يحق للشركة قبل الترسية

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات أو تأجيلها:

يحق للشركة إلغاء المنافسة أو تأجيلها قبل الترسية إن دعت مصلحتها ذلك دون استحقاق أي المتنافسين لأي تعويضات كما يحق للشركة الإضافة أو الحذف أو التعديل على أي بند في كراسة المنافسة قبل فتح مظاريف العطاءات بموجب إخطار كتابي موجّه موجّه إلى جميع المتنافسين على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار المتنافسين به جزءاً لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.



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.
- يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المُقدّم من المتنافس إذا ثبت إخلاله بأي من التزاماته المالية أو التعاقدية في تعاقدات سابقة مع شركة تطوير للمباني، ويسري هذا البند سواء تمت المخالفة التعاقدية أو المالية من قبل المتنافس أو عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات التي يكون مالکها أو أحد الشركاء فيها مالکاً أو شريكاً في الكيان المُقدّم على المنافسة.
- يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المتنافس في حال تبيّن لها بأنه تمّ رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبة غير صحيحة، وصدر بشأنها حكم قطعي برفض الدعوى المقامة من قبل المتنافس ضد شركة تطوير للمباني ويسري هذا البند سواء كانت هذه الدعوى مقامة من قبل المتنافس أو من قبل إحدى الشركات أو المؤسسات التي يكون مالکها أو أحد الشركاء فيها مالکاً أو شريكاً في الكيان المُقدّم على المنافسة.
- إذا قُبِلَ العطاء يقوم المتنافس الفائز بتنفيذ الخطوات التالية على التوالي:
 - سداد الدفعة الإيجارية للسنة التعاقدية الأولى، وتقديم أي مستندات أخرى تطلبها الشركة وذلك خلال مدة لا تزيد عن (10) عشرة أيام من تاريخ الإشعار بالترسية.
 - يلتزم المتنافس الفائز أو مفوضه النظامي باستلام الأرض بمحضر رسمي وتوقيع العقد معاً في الموعد المحدد في إخطار الشركة الكتابي بذلك الخصوص.
- في حال عدم استكمال المتنافس للمتطلبات أعلاه سيتم إلغاء ترسيته ومصادرة ضمانه البنكي الابتدائي.

مدة العقد :

تكون مدة العقد **25 سنة ميلادية** على أن تبدأ من تاريخ استلام المساحة المؤجرة بموجب محضر استلام رسمي.

آلية الزيادة الإيجارية:

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

فترة السماح واستخراج التراخيص:

يمنح المستثمر مدة (سنتان) كفترة سماح على أن تبدأ من تاريخ توقيع العقد مع المستثمر للأصل وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

استخراج الترخيص والتشغيل:

يلتزم المستثمر بتطوير وتشغيل وإنشاء أكاديمية تعليم فروسية وفقاً للمعايير الصادرة من الإتحاد الدولي للفروسية و الجهات ذات العلاقة، كما يلتزم بالحصول على رخصة سارية من الإتحاد السعودي للفروسية (SAEF) قبل بدء التشغيل.

حال تخلفه عن ذلك فيتم المطالبة بالشرط الجزائي ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً 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 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.

الشرط الجزائي:

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

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 المُقدّم 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.

نموذج العقد





عقد إيجار أرض (مخصصة لأكاديمية فروسية)
شركة تطوير للمباني
9
.....

عقد إيجار أرض- (مخصصة لأكاديمية تعليم فروسية)

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 (1010353290) وتاريخ 1433/11/28 هـ وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب 8584 الرياض 12443 الرمز البريدي وبريدها الإلكتروني ويمثلها في التوقيع سعادة المهندس / بصفته ويشار إليها فيما بعد بـ **"الطرف الأول أو المؤجر"**.

2. **مؤسسة/ 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 2013/09/30م، والصادر بموجبها آلية وضوابط استثمار أصول وزارة التعليم لتفعيل 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 **الأرض** محل هذا العقد وواصافها كما يلي:

1	وصف الأرض:	_____
2	موقع العقار:	_____
3	مساحة العقار:	_____

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطائه للطرف الأول لاستئجار (الأرض) بغرض إنشاء وتشغيل وتطوير أكاديمية للفروسية وفقاً للمعايير الدولية المعتمدة لمرافق الفروسية والشروط الفنية الموضوعية من قبل الطرف الاول وبما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها.

وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهما بكامل الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للبند التالية:

البند الأول:

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

البند الثاني: وثائق العقد:

1. يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
أ- وثيقة العقد (هذه الوثيقة).
ب- وثيقة الشروط العامة.
ت- جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).
ث- العرض المالي المقدم من الطرف الثاني
ج- محضر استلام الأرض الموقع من الطرفين (مرفق 2).
ح- أي ملاحق أخرى يتفق عليها الطرفان.
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 بإنشاء وتطوير وتشغيل أكاديمية للفروسية وعلى نفقته الخاصة.

البند الرابع: مدة العقد:

1. التقويم المعتمد هو التقويم الميلادي.
2. يكون العقد ملزماً للطرفين من تاريخ توقيعه.
3. إن مدة هذا العقد هي (.....) ميلادية -شاملة فترة السماح- تبدأ من تاريخ محضر توقيع العقد، وتكون مدة العقد غير قابله لتجديد إلا بموجب اتفاق كتابي موقع من قبل الطرفين

البند الخامس: قيمة الإيجار:

1. إن القيمة الإيجارية السنوية هي مبلغ وقدره (..... ريال سعودي)..... فقط، غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة ويتحملها المستأجر ويسددها مع الأجرة السنوية.
2. إن القيمة الإجمالية للعقد هي مبلغ وقدره (..... ريال سعودي)..... (ريال سعودي فقط غير شاملة على الضريبة القيمة المضافة).
3. في حال تغير مساحة الأرض عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة الأرض، يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض، القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأرض مقسمة على مساحة الأرض المذكورة في كراسة الشروط العامة. ويشار إليها فيما بعد **(بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية)**.
4. وفي حال تغيرت مساحة الأرض سواء كانت بالزيادة أو النقصان بأكثر من (3%) عن المساحة المذكورة في هذا العقد، فيحق لأي من الطرفين خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتشاف وجود تغيير في مساحة الأرض،

مطالبة الطرف الآخر بفسخ هذا العقد واعتباره كأن لم يكن مع إرجاع جميع المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني للفترة اللاحقة على التاريخ المزمع فسخ العقد فيه والإفراج عن جميع الضمانات المقدمة بما لا يخالف بنود العقد ، وفي حال انتهاء المدة المقررة بموجب هذه الفقرة دون اعتراض أي من الطرفين فيتم استكمال العقد وتعديل الأجرة وفق معادلة تعديل القيمة الإيجارية.

البند السادس: طريقة السداد:

اتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة وفق المواعيد المحددة في جدول الدفعات وعلى النحو التالي:

1. قام المستأجر بسداد قيمة إيجار سنة واحدة وضريبتها مقدما عند توقيع هذا العقد بموجب إيداع بنكي بتاريخ
2. يعفى المستأجر من سداد القيمة الإيجارية لمدة سنتان من تاريخ توقيع العقد ، كفترة سماح المشار إليها بالبند (الحادي عشر) من هذا العقد.
3. يلتزم المستأجر بسداد القيمة الإيجارية بشكل سنوي ومقدما بعد مرور ثلاثة سنوات من تاريخ توقيع العقد ويكون ذلك السداد خلال (15) يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفقاً للتواريخ المحددة بجدول الدفعات السنوية (مرفق).
4. تزيد الأجرة السنوية بنسبة مقدارها (10%) عن سابقتها كل خمسة سنوات وتدخل فترة السماح من ضمن الخمسة سنوات الأولى.

البند السابع: معاينة الأرض واستلامها:

1. عاين الطرف الثاني الأرض المراد تأجيرها والخدمات المحيطة بها على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة واطلع على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، وتأكد من أنها خالية من العيوب وصالحة للغرض الذي أجرت من أجله بوضعها الراهن
2. يقوم الطرف الأول بتسليم الأرض للطرف الثاني بموجب محضر الاستلام الرسمي وفي حال تقاعس الطرف الثاني عن توقيع العقد وفق الموعد المحدد بإخطار الطرف الأول فيحق للطرف الأول حينذاك فسخ العقد للتقصير وفق بنود واحكام هذا العقد.

البند الثامن: التزامات الطرف الثاني- المستأجر:

مع عدم الإخلال بما تقضي به الأنظمة يقر المستأجر ويتعهد بما يلي :

1. أن يتحمل المسؤولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها ونوعها بسبب مخالفته هو أو تابعيه للأنظمة السارية بالمملكة العربية السعودية.
2. تحمله لكافة الآثار المترتبة على الادعاءات الصادرة عن الآخرين بسبب تعديه على أي حق، أو امتياز، أو تصميم، أو علامة تجارية، أو أي من حقوق الملكية الخاصة بطرف ثالث تقع تحت هذا العقد.
3. مسؤوليته الكاملة عن أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذه للأعمال محل هذا العقد.
4. يلتزم الطرف الثاني بتنفيذ المشروع بكافة عناصره وخدماته، وتجهيزه، و استخراج كافة التراخيص والموافقات ذات العلاقة بإنشاء و تشغيل أكاديمية للفروسية وخلافه و ذلك وفق المعايير الصادرة من الإتحاد الدولي للفروسية و الجهات ذات العلاقة. .
5. يلتزم الطرف الثاني قبل بدء التشغيل بالحصول على رخصة سارية من الاتحاد السعودي للفروسية (SAEF) .
6. يلتزم الطرف الثاني خلال مدة العقد بالحفاظ على نظافة المرافق والاستطيلات وأنظمة تهوية وإدارة نفايات تتكامل مع اللوائح والاشتراطات والتأثير البصري على المجتمع المحيط.

7. يلتزم الطرف الثاني بدفع كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة على الأرض وذلك خلال كامل مدة العقد بما فيها فترة السماح.
8. على الطرف الثاني اتباع أنظمة الجهات ذات العلاقة.
9. يتحمل الطرف الثاني تكلفة إعادة تأهيل الأصل بغرض تسليم المشروع للشركة بحالة سليمة مجددة مرضية للشركة.
10. يسلم الطرف الثاني كافة مستندات التصميم ورقياً وإلكترونياً إلى الطرف الأول عند إنهاء العلاقة لأي سبب أو عند انتهاء مدة العقد .
11. يلتزم الطرف الثاني بسداد أي غرامات قد تفرض عليها من جراء مخالفته الأنظمة بالمملكة العربية السعودية كما يلتزم الطرف الثاني بتحمل أي مخالفات تشغيلية قد يرتكبها دون أدنى مسؤولية على المؤجر
12. يلتزم الطرف الثاني بحماية وتعويض الطرف الأول ضد أي دعاوي أو تعويضات أو مصاريف قد يتحملها الطرف الأول بسبب مخالفة الطرف الثاني لالتزاماته التعاقدية أو مخالفة الطرف الثاني للأنظمة المطبقة بالمملكة العربية السعودية أو تعدي الطرف الثاني على حقوق الملكية الفكرية للغير .

البند التاسع : الظروف الاستثنائية:

لا يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بأي تعويضات جراء تعرضه لأي ظروف تجعل تنفيذه لالتزاماته بموجب هذا العقد مرهقة لا سيما ان كانت هذه الظروف متعلقة بالمشروع على سبيل المثال لا الحصر ارتفاع أسعار المواد او التراخيص وذلك لان المشروع مملوك للطرف الثاني لحين انتهاء او إنهاء العقد .

البند العاشر: فترة السماح:

1. يُمنح الطرف الثاني مهلة مدتها (سنتان) وتبدأ من تاريخ توقيع العقد
2. يتم إعفاء الطرف الثاني من دفع قيمة الإيجار خلال هذه الفترة.

البند الحادي عشر: الضمان النهائي:

يلتزم المستأجر بتقديم ضمان بنكي نهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمسة سنوات على أن يكون يعادل قيمة أجرة تلك السنة التعاقدية التي قدم فيها ، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند طلب شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً طوال المدة المتبقية من العقد و يحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستأجر بذلك او تسييله لإصلاح أي تلف أو صيانة للمبنى عند استلامه أو لأي إخلال أخر سببه المستأجر و في حال عدم تقديم المستأجر ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه وفي الموعد المحدد فيحق للشركة فسخ العقد و مصادرة أي أجرة مقدمة بخلاف الشرط الجزائي والرجوع عليه بالتعويضات.

البند الثاني عشر: المرافق والخدمات:

1. يلتزم الطرف الثاني بتجهيز الموقع بالمرافق العامة ويتحمل مصاريف إقبال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات وعليه المحافظة على ما يتعلق بها وتحت مسؤوليته ، وكذلك أعمال الردم والحفر والتسوية ، وإذا تعارض مع إنشاء المنشأة أي خطوط خدمات تغذية لمنشأة حكومية يتم تعديلها على حساب الطرف الثاني دون تحمل الطرف الأول ذلك.
2. يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والغرامات التي تفرضها الجهات ذات الاختصاص من جراء تنفيذه للمنشأة وتشغيلها.

3. يلتزم الطرف الثاني بتسديد كامل استهلاكاته من الكهرباء والمياه وخلافه اعتباراً من تاريخ توقيع العقد وطوال مدة العقد.

4. يلتزم الطرف الثاني بتجهيز الأكاديمية وتأثيثها على حسابه لتكون جاهزة للتشغيل.

البند الثالث عشر: الالتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية:

يلتزم الطرف الثاني بالتقيد في جميع أعماله بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية في المملكة العربية السعودية وأن يتكفل على نفقته بالوفاء بالمتطلبات والإجراءات الحكومية ذات الصلة بالموافقات والأذونات والتراخيص فيما يتعلق بالأرض والمباني محل العقد واستخداماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التراخيص التي تتطلبها الأجهزة الحكومية والوزارات والسلطات العامة والحصول عليها ، هذا فضلاً عن تحمل الطرف الثاني لجميع المسؤوليات النظامية والجنائية الناشئة عن أعمال البناء والتشييد وكذلك عن أعمال تشغيل المشروع في مواجهة الجهات الحكومية ذات العلاقة وأي أطراف أخرى.

البند الرابع عشر: الشرط الجزائي:

اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول (شركة تطوير للمباني) مبلغ مساوي لأجرة ثلاثة سنوات وقدره ريال سعودي كشرط جزائي وذلك في حال إخلال الطرف الثاني بأي من التزاماته التعاقدية بموجب هذا العقد أو انسحابه منه .

البند الخامس عشر: فسخ العقد: للتقصير :

1. يحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي ومصادرة الضمان النهائي إن وجد وأي أجرة مقدمة ومن ثم فسخ العقد واسترداد المرفق من الطرف الثاني، مع أيلولة ملكية المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني سواء كان 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 للطرف الأول مطلق الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.
- ب. إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته .
- ت. إذا استعمل المرفق لغير الغرض الذي خصص من أجله (إنشاء وتطوير وتشغيل أكاديمية فروسية) .
- ث. إذا تأخر عن سداد قيمة الإيجار السنوي لمدة تزيد عن (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفق المواعيد المحددة بجدول الدفعات المرفق.
- ج. إذا تنازل عن العقد أو أجر المرفق من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.
- ح. إذا رتب أي حق عيني على المنشآت خلال مدة العقد كرهنها أو خلافه.
- خ. عدم الالتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات السارية في المملكة العربية السعودية.

2. 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 إنذاراً كتابياً نهائياً بالبريد المسجل أو البريد الإلكتروني بضرورة الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال مهلة أخيرة تحدد ب(15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إستلامه الإنذار الثاني وذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم معه.

ت. إذا لم يقيم الطرف الثاني باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي يتم إشعاره كتابياً بالبريد المسجل المذكور في صدر هذا العقد أو بالبريد الإلكتروني بقرار فسخ العقد معه وسحب المشروع مباشرة دون النظر لأي مبررات.

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

البند السادس عشر: انتهاء العقد:

ينتهي عقد الإيجار في أي من الحالات التالية :

1. انتهاء مدته الأصلية .

2. انتهاء العقد لمقتضيات المصلحة العامة:

في حالة صدور أمر من الدولة بإزالة كل أو جزء من الأرض محل العقد وما عليها من مباني قد تم إنشائها طبقاً لبنود هذا العقد وملحقاته طبقاً لمقتضيات المصلحة العامة فإنه في هذه الحالة يتم فسخ العقد، كما إن جميع مبالغ التعويضات المالية أو المعنوية أو غير ذلك التي تصرف كتعويض عن الأرض تكون من حق الطرف الأول أما مبالغ التعويض المالي الذي يصرف كتعويض عن المباني فإنه في هذه الحالة يقسم مبلغ التعويض على مدة العقد وهي سنة بين الطرفين بحيث يعطى الطرف الأول جزء من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الماضية من مدة العقد ويعطى الطرف الثاني الجزء المتبقي من مبلغ التقييم بنسبة السنوات الباقية من مدة العقد وحتى نهاية مدة السنة الأخيرة من مدة العقد وتؤول ملكية الإنشاءات المقامة على الأرض وكافة التجهيزات إلى الطرف الأول.

3. انتهاء العقد لاعتراض أي من الجهات الحكومية عليه أو تعثر المستثمر في الحصول على الرخص والتصاريح:

في حال تعثر الطرف الثاني في الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة لسبب خارج عن إرادته أو عند اعتراض أي من الجهات الحكومية وإثباته لذلك مستندياً ، فإن الطرف الثاني يقر بموافقته على حق الطرف الأول في إنهاء هذا العقد دون تعويض الطرف الثاني والاكتفاء بالإفراج عن أجرته المقدمة.

4. انتهاء العقد بفسخه وفقاً لما ورد بالبند العشرون أعلاه:

في حال تحقق أحد الحالات الواردة بالبند الحادي والعشرون وقرر الطرف الأول فسخ العقد.

البند السابع عشر : ملكية المنشآت:

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

البند الثامن عشر : إخلاء المرفق المؤجر:

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

- 1- سداد كافة الالتزامات المالية الناشئة من هذا العقد مثل الأجرة ورسوم الخدمات العامة وخلافه.
- 2- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول المرفق والمباني والإضافات المقامة عليه (غير المنقولة) بحالة سليمة وصالحة للاستعمال المباشر.

- 3- في حالة استمرار المستأجر في الانتفاع بالمرفق المؤجر بعد التاريخ المحدد للإخلاء والتسليم دون موافقة الطرف الأول فإنه يلتزم بسداد ضعف الأجرة التصاعدية عن المدة الإضافية التي شغل فيها المرفق دون وجه حق إلى الطرف الثاني وتحسب حتى تاريخ إخلاءه نظاماً وتسليمه للمرفق المؤجر.
- 4- يلتزم الطرفان عند نهاية مدة العقد بالتوقيع على محضر التسليم من قبل الطرفين أو من يمثلهما وفي حال تخلف الطرف الثاني عن التوقيع على محضر التسليم فيكتفى بتوقيع الطرف الأول.
- 5- يلتزم الطرف الثاني بتسليم كافة الوثائق والمستندات الخاصة بالمشروع إلى الطرف الأول.
- 6- على المستأجر عند نهاية مدة العقد أو إنهائه أو فسخه أن يسلم المرفق والمباني.

وفق المشار إليه في الفقرة (2) من هذا البند ويعتبر كل ما هو ثابت في المباني وملحقاتها أصل ثابت لا يحق للطرف الثاني فكه أو إزالته أو نقله ومثال ذلك (الأبواب-النوافذ-المولدات الكهربائية-الأفياش - الأدوات الصحية -الأنظمة الكهربائية-أنظمة التكييف -أنظمة الاتصالات -أنظمة الدفاع المدني وغير ذلك).

وتعتبر كل الإنشاءات ملكاً من أملاك الطرف الأول لا يحق للطرف الثاني المطالبة بها وفي حالة مخالفة ذلك يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بدفع قيمة كل ما قام بفكه أو إتلافه ولا تبرأ ذمته اتجاه الطرف الأول إلا بعد الوفاء بقيمة التعويض وفي كل الأحوال يحق للطرف الأول خصم قيمة التلفيات وخلافه من الضمان النهائي إن وجد أو مطالبته قضائياً.

البند التاسع عشر: المسؤولية وسريان العقد في مواجهة الطرفين والغير:

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

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

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

البند العشرون: التنازل عن العقد:

لا يحق للطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه دون الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة كما لا يحق للطرف الثاني التصرف في المنشآت التي أنشأها على المرفق بأي وجه من الوجوه أو ترتيب أي حق عيني عليها خلال مدة العقد كرهنها أو التنازل عنها كلياً أو جزئياً بعوض أو بدون عوض.

البند الواحد والعشرون: التعاقد من الباطن:

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

البند الثاني والعشرون: التسهيلات الجمركية والاستقدام:

إن الطرف الأول غير ملزم بتقديم أي تسهيلات من ناحية استقدام العمالة، أو المواد، أو الآلات، أو تقديم تسهيلات جمركية.

البند الثالث والعشرون: القوة القاهرة:

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.

البند الرابع والعشرون: المكاتبات والمراسلات بين الطرفين:

تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية وعلى 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.

البند الخامس والعشرون: نظام العقد وحسم النزاع:

1. يخضع هذا العقد للأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية ويجري تفسيره وتنفيذه والفصل فيما ينشأ عنه من دعاوى بموجبها.
2. اتفق الطرفان على أنه في حالة حدوث نزاع في تفسير أو تنفيذ هذا العقد أو أي بند من بنوده يتم حله ودياً وإذا تعذر ذلك فإن الأمر يحال للمحكمة المختصة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية.

البند السادس والعشرون: الاطلاع على العقد والعلم به:

أقر كل من الطرفين بأنه اطلع على كافة بنود العقد واستوعب مقاصدها وعلم بها وقبلها قبولاً تاماً وأنه ملتزم بها جملة وتفصيلاً.

البند السابع والعشرون: عدد نسخ العقد:

حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين باللغة العربية، 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 وموافقتهم على جميع الشروط والأحكام الواردة في وثائق العقد.

والله الموفق،

الطرف الأول	الطرف الثاني
شركة تطوير للمباني	
أسم الممثل:	أسم الممثل:
المسمى الوظيفي:	المسمى الوظيفي:
التوقيع:	التوقيع:
التاريخ:	التاريخ:
الأختام	

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.