



كراسة المنافسة

Tender Booklet

Baljurashi	بلجرشي	المدينة
BAH-B -(2024-INV-T-K-181)-1		Asset Code

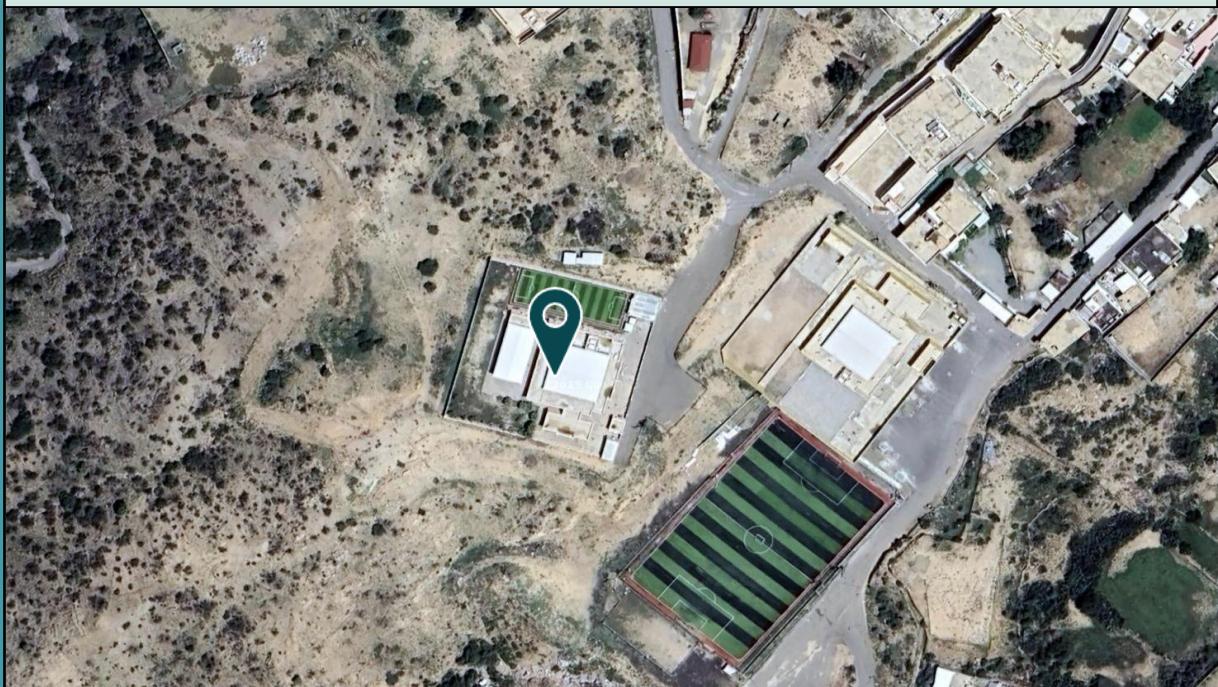
كراسة بيانات الأصل

Asset Data Booklet

Hawalah		حالة		الحي Neighborhood
(M ² - ٢م ²) 5,850.00		المساحة Area		
Educational Building		مبنى تعليمي		نوع الأصل Asset Type
N	41.711169	E	19.79157	الإحداثيات Coordination
(Year - سنة) 25		مدة الاستثمار Investment Term		
Six Months		ستة أشهر		فترة السماح Grace Period
(R.S - ريال) 125,572.32		الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price		

مصور جوي

Aerial Image


<https://maps.app.goo.gl/mPXWnrYNTNeYcsH78>

رابط الموقع

Location Link

برنامج استثمار
-منشآت تعليمية -

الشروط العامة

Estithmar Program

-Educational Facilities-

General Conditions



Glossary:

Definitions of the Used Terms

Asset	The building to be rented to the investor.
Company	Tatweer Buildings Company.
Ministry	Ministry of Education.
Tender Document	A document setting the requirements for the Educational Facilities Lease Program.
Asset Data Booklet	A brochure outlining the Asset's information and data.
Tendering	The mechanism followed by the Company to lease the tenderers.
Tender	The financial proposal submitted by the tenderer .
Financial Proposal	Including the financial information, amount of the tender submitted by the tenderer, and bid bond.

المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

المبني المراد تأجيره للمستثمر.	الأصل
شركة تطوير للمباني.	الشركة
وزارة التعليم.	الوزارة
كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج تأجير المباني التعليمية.	كراسة المنافسة
كتيب يحدد معلومات وبيانات الأصل.	كراسة بيانات الأصل
آلية التي تتبعها الشركة لتأجير المباني على المنافسين.	المنافسة
العرض المالي المقدم من المنافسين.	العطاء
يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المنافس وخطاب الضمان الابتدائي.	العرض المالي

Bid Documents:**مستندات العطاء:**

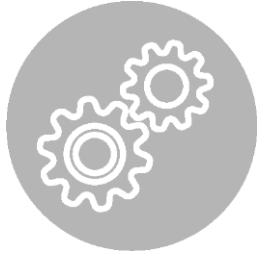
The Investor shall complete and attach the following documents:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

1. The Bid Bond (Bank Guarantee). خطاً ضمان ابتدائي (ضمان بنكي).
2. A copy of the VAT Registration Certificate issued by the Zakat, Tax and Customs Authority. صورة من شهادة تسجيل ضريبة القيمة المضافة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
3. A copy of the personal ID of the Bidder's Legal Representative. صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمتنافس.
4. The Tender Terms and Specifications Document, provided that each paper is stamped by the Bidder with its official seal, as a confirmation of its full commitment to its contents. كراسة المنافسة على أن تكون كل ورقة منها مختومة من قبل المتنافس بختمه الرسمي. تأكيداً على الالتزام المطلق بما ورد بها.
5. The Financial Proposal Form, duly filled, signed, and stamped. نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه.
6. A valid copy of the Commercial Register. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
7. A copy of the establishment's National Address Document. صورة من وثيقة العنوان الوطني للمنشأة.
8. A valid copy of the Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in case the Bidder is a foreign company. صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.
9. A valid copy of the Articles of Association. صورة سارية المفعول من عقد التأسيس.

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

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



Tender Mechanism:

آلية المنافسة:

Submitted Bid:

The Investor shall fill out the Financial Proposal Form by stating the annual rental price for the entire Lease term (excluding VAT), and shall attach therewith a Bid Bond equivalent to 30% of the annual rental value.

يقوم المستثمر بتعبئته نموذج العرض المالي وهو سعر الإيجار السنوي لكامل مدة العقد (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة) ويرفق معه الضمان الابتدائي الذي يعادل 30% من قيمة إيجار سنة واحدة.

Submission of Tender and Bid Opening:

Bidders shall submit their Bids at TBC Head Office before 3:00 PM on **Thursday, 2026-04-02**. Any Bid submitted after this deadline will be disqualified and returned to the Bidder unopened. The Bids shall be submitted to the following address:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم **الخميس الموافق 2026-04-02** م. وسيتم استبعاد أي عطاء يتم تقديمه بعد هذا التاريخ وإعادته إلى المتنافس دون فتحه، ويكون على العنوان التالي:

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

The Investor may bid for multiple Educational assets within a single group.

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

يجوز للمستثمر التقديم على أكثر من أصل تعليمي في المجموعة الواحدة.

Minimum Bid Price:

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

تحديد الحد الأدنى للأجرة:

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

Purpose of Lease:

The purpose is to lease an unfurnished/unequipped educational building to the Investor in order to operate an educational facility. In the event that the Investor breaches this purpose, the advance rent, regardless of its amount, and the insurance shall be confiscated, the penalty clause shall be enforced, and the contract shall be terminated.

الغرض من التعاقد:

إن الغرض من التعاقد تأجير منشأة تعليمية غير مؤثث أو مجهز على المستثمر من أجل تشغيل منشأة تعليمية و يتم مصادرة الأجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد في حال خالف المستثمر ذلك.



Tender Submission and Eligibility Conditions

اشتراطات التقديم ودخول المنافسة

Eligible Bidders:

Saudi, Gulf, or foreign companies and institutions holding a valid Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in accordance with Saudi laws and regulations.

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.

Language of Bid:

The Bid submitted by the Bidder and all papers and communications related to the Tender shall be in Arabic or both Arabic and English. In the event of any discrepancy between the Arabic and English versions, the Arabic version shall prevail.

لغة العطاء:

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

Method of Bid Submission:

The Bidder or its Authorized Representative shall submit the Bid at TBC Head Office in Riyadh. The Bid shall include the following:

طريقة تقديم العطاء:

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

- The Financial Proposal Form, the signed and stamped Bid Bond, which is equivalent to (30%) of annual rental value, the Tender Terms and Specifications Document, the Asset Data Booklet, and all required supporting documents, all duly signed and stamped, shall be enclosed in one envelope sealed with red wax, clearly indicating the Asset code and the Bidder's data. This shall be done by completing the data form provided with the Tender Documents.
- Any Bid submitted by a Bidder within the stipulated deadline shall be acknowledged with a receipt indicating the date and time of submission. Bids submitted after the stipulated deadline shall not be accepted.

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (30%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه وختمه و كراسة المنافسة و كراسة بيانات الأصل و المستندات المطلوبة بعد توقيعها و ختمها في ظرف واحد مغلق بالشمع الأحمر، موضحاً عليه كود الأصل وبيانات المنافس وذلك بتعبئة النموذج الخاص بالبيانات والأصل مع الكراسة.
- في حال تقديم أي منافس بعطائه خلال الموعود المحدد لتقديم العطاءات فيحصل على إيصال مثبت به التاريخ والوقت الذي قدم فيه عطائه ولا يقبل أي عطاء يقدم متأخراً عن الوقت والتاريخ المحددين.

Late Bids:

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

العطاءات المتأخرة:

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

Pricing:

كتابة الأسعار:

Upon preparing a Bid, the Investor shall adhere to the following:

- The price quoted in the Bid shall strictly comply with the requirements of the Tender Terms and Specifications Document. The Bidder shall not be entitled to modify its quoted prices during the tendering period or after winning the Tender, otherwise, the Bid will be disqualified and the Bid Bond will be retained.
- All prices quoted in the Bid shall be expressed both in figures and in words (letters) in Saudi Riyals. In the event of any discrepancy between the amount expressed in figures and the amount expressed in words, the amount expressed in words shall prevail.
- The Bidder may not erase, obliterate, correct, or amend the quotation. If any such changes are made, the entire quotation shall be rewritten in full, both in figures and in words, signed and stamped.

- 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 وكتابية (حرفاً) 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 والتوفيق عليه وختمه.

Method of calculating the rent of the Educational Asset in the event of a discrepancy from the area specified under the Asset Data Booklet:

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

- 1- In the event of any discrepancy between the actual area of the Educational Asset and the area specified in the Asset Data Booklet, whether such discrepancy is an increase or decrease, and provided that it is within (3%) of the total area specified in the Asset Data Booklet, the rental value shall be adjusted in accordance with paragraph (2) below. Any Bidder who objects to this adjustment shall be disqualified from the Tender and its Bid Bond shall be retained. However, if the discrepancy in the Educational Asset's area exceeds (3%), the Bidder shall have the option to either withdraw from the Tender and have its Bid Bond released or to continue in the Tender and have the rental value of the Educational Asset adjusted in accordance with paragraph (2) below. In the event that the Bidder wishes to withdraw, it must notify TBC in writing within five (5) days of discovering the discrepancy in the Land area, otherwise its right to do so shall be retained and shall be obligated to complete the Tender.
- 2- The rental value for the new area, whether increased or decreased, shall be calculated based on the Bidder's quoted price per square meter of land multiplied by the new area, which shall be determined according to the following equation:

Rental value per square meter = Value of the financial offer for the Land / Land area specified in the Tender Terms and Specifications Document.

-1 في حال وجود أي اختلاف بمساحة الأصل التعليمي 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 إعراض 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 و يتم الإفراج عن ضمانه الابتدائي أو يستمر في المنافسة وتعديل القيمة الإيجارية للأصل التعليمي وفقاً للفقرة (2) أدناه. وفي حال رغب المتنافس في الانسحاب فعلية اخطار الشركة كتابياً بذلك خلال (5) خمس أيام من تاريخ اكتشاف الاختلاف في مساحة الأرض وإلا سقط حقه في ذلك وأصبح ملزماً باستكمال المنافسة.

-2 يتم حساب الأجرة لمساحة الجديدة سواء كان بالزيادة أو النقصان على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض بعرض المتنافس \times المساحة الجديدة والتي تحدد وفقاً للمعادلة التالية:

القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة العرض المالي للأرض / مساحة الأرض المذكورة في كراسة المنافسة.

Warranty and Security Deposit:

Bid Bond:

The Bidder shall submit, along with its Bid, a Bid Bond amounting to 30% of the annual rental value. The Bid Bond shall be in the form of an unconditional and irrevocable bank guarantee issued by a bank approved by the Saudi Central Bank (SAMA) and shall be payable on first demand by TBC without the need for any notice or court order. The Bid Bond shall also remain valid for a period of no less than (180) days from the Bid closing date. TBC shall be entitled to extend the validity period of the Bid Bond if the award is delayed for any reason. In the event that the Bid Bond cannot be extended, TBC shall have the right to liquidate the Bond and retain the proceeds thereof until the award is made. Any Bid not accompanied by a Bid Bond meeting the above requirements shall be disqualified.

Performance Bond:

Five years preceding the Lease's termination date, the Bidder shall furnish an unconditional and irrevocable bank guarantee, issued by a bank accredited by the Saudi Central Bank, for an amount equivalent to the annual rental fee. Such guarantee shall be payable on first demand by TBC without the need for any prior notice or court order. The Performance Bond shall remain valid for the entire remaining term of the Lease and may be extended by TBC at its sole discretion. Should the Bidder fail to submit a Performance Bond that complies with all of the above conditions within the specified timeframe, TBC shall have the right to terminate the Lease for default and claim damages from the Bidder.

Security Deposit:

The tenderer shall, within (10) days of being awarded and before signing the contract, pay (100,000) one hundred thousand Saudi riyals to the company as insurance, provided that the amount is released at the end of the contract period.

Reservations:

Any Bid submitted with reservations of any kind, whether financial or non-financial, shall be disqualified and the Bid Bond shall be returned to the Bidder.

الضمان والتأمين :

الضمان الابتدائي:

على المتنافس تقديم ضمان إبتدائي مع العطاء وتكون قيمته 30% من قيمةأجرة 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 تمديده له في حال تأخر الترسية لأي سبب وفي حال تعذر تمديده له فيحق لها تسليمه وحجز قيمته لدىها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الابتدائي الشروط أعلاه.

الضمان النهائي:

يلتزم المتنافس قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات بتقديم ضمان بنكي على أن تكون قيمته متساوية لأجرة تلك السنة. ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان 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 مسليمه فيجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقدير والرجوع عليه بالتعويضات.

التأمين:

يلتزم المتنافس خلال (10) عشرة أيام من الترسية عليه وقبل توقيع العقد دفع مبلغ وقيمه (100,000) مائة ألف ريال سعودي إلى الشركة كتأمين على أن يفرج عن المبلغ في نهاية مدة العقد.

التحفظات:

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

Clarification of Bids:

To facilitate the evaluation of Bids, TBC may, if necessary, request any Bidder to provide clarifications of its Bid within a reasonable time. Any such request for clarification shall be made in writing.

Should a Bidder fail to provide the requested clarifications by the specified date and time, TBC shall have the right to disqualify its Bid and retain the Bid bond.

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 ومصادرته ضمانه الابتدائي.



Bidder's Pre-Bid Obligations

Studying the terms and conditions contained in the Document:

The Investor shall thoroughly and carefully study the terms and conditions of the Tender Document and prepare the Bid in strict compliance with these terms and specifications. Failure to do so shall entitle TBC to disqualify the Bid.

Inquiries:

In the event of any ambiguity or obscurity in any of the provisions of the Tender Documents, the Bidder shall seek clarification from TBC prior to submitting its Bid. The Bidder shall not be entitled to request any clarifications or modifications to the form of the Lease after submitting its Bid. All correspondence in this regard shall be addressed to TBC at the following email address:

Procurement@tbc.sa

واجبات المتنافس قبل إعداد العطاء

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة المنافسة 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 بنود يجب على المتنافس الاستفسار من الشركة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه ولا يحق للمتنافس مطالبة شركة تطوير للمباني بأي أيضاحات أو تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمها لعطائه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الشخص عبر البريد الإلكتروني التالي :

Procurement@tbc.sa

Asset Inspection:

Tatweer Buildings Company shall offer the subject asset for rent in its current condition without undertaking to repair any defects. Accordingly, the tenderer shall, before tendering, inspect the asset and determine its structural condition in a complete manner and due diligence, so that the tendering is considered an approval to rent the asset in its current condition with carrying out repair and basic/operational maintenance works at its expense under the technical specifications approved, without any responsibility on Tatweer Buildings Company.

معاينة الأصل :

طرح شركة تطوير للمباني الأصل محل هذه المنافسة للتأجير بحالته الراهنة دون تحملها إصلاح أي عيوب، وعليه يتوجب على المتنافس وقبل تقديمه لعطائه معاينة الأصل والوقوف على حالته الإنسانية بشكل تام ونافي للجهالة بحيث يعد تقديمه لعطائه موافقة على استئجار الأصل بحالته الراهنة مع التزامه بإجراء اعمال الترميم والصيانة الأساسية والتشغيلية له وفق المعايير الفنية المعتمدة على حسابه دون أي مسؤولية على شركة تطوير للمباني.



TBC's Pre-Award Rights

ما يحق للشركة قبل الترسية

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

TBC shall have the right to cancel or postpone the Tender prior to award if its interest so requires, without any of the Bidders being entitled to any compensation. TBC may also add, delete, or modify any provision of the Tender Document prior to the opening of Bids by written notice addressed to all Bidders. Any such addition, deletion, or modification shall be deemed to be part of the Tender Document and shall be binding on all Bidders.

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 موجه 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.



Awarding and Contracting

Bid Opening and Award Mechanism:

- Upon receipt of Bids, TBC will evaluate all Bids submitted in compliance with the requirements set forth in the Tender instructions and documents.
- Bids shall be opened in the presence of the Bidders or their duly Authorized Representatives at a time and date to be specified by TBC via email.
- Eligible Bidders may be invited to submit presentations or participate in interviews with TBC.
- TBC shall notify the Successful Bidder of the award and request the Bidder to initiate the final procedures prior to the execution of the Lease.
- Unsuccessful Bidders shall be notified of the evaluation results via email.
- TBC shall be entitled to disqualify the bid submitted by the competitor if it is proven that the competitor has breached any of its financial or contractual obligations

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.
- يحق للشركة تطوير للمباني استبعاد العطاء المقدم من المتنافس إذا ثبت إخلاله بأي من التزاماته المالية أو التعاقدية في تعاقديات سابقة مع شركة تطوير



in previous contracts with TBC. This provision shall apply whether such financial or contractual breach was committed by the competitor or by any company or institution owned by, or in which the owner or partner of, the entity submitting the bid is an owner or partner.

للمبني. ويسري هذا البند سواء تمت المخالفة التعاقدية أو المالية من قبل المتنافس أو عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات التي يكون مالكها أو أحد الشركاء فيها مالكاً أو شريكاً في الكيان المُقدم على المنافسة.

- TBC shall be entitled to disqualify the competitor if it is proven that a lawsuit has been filed against TBC with false claims and demands, and a final judgment has been issued dismissing the lawsuit filed by the competitor against TBC. This provision shall apply whether such lawsuit has been filed by the competitor or by any company or institution owned by, or in which an owner or partner of, the entity submitting the bid is an owner or partner.
 - If the Bidder withdraws within ninety (90) days from the date of opening the bids, TBC shall be entitled to confiscate the Bid Bond.
 - Upon acceptance of the Bid, the Winning Bidder shall take the following steps sequentially:
 - Payment of rent for the first contractual year and submission of any other documents requested by TBC within ten (10) days from the date of the notice of award.
 - The Winning Bidder or its Authorized Representative shall take possession of the Land through an Official Handover Report and jointly sign the Lease at the date specified in TBC's written notification in this regard.
 - In the event that the Bidder does not complete the above requirements, its award will be canceled and the Bid Bond will be retained.
- يحق لشركة تطوير للمبني استبعاد المتنافس في حال تبين لها بأنه تم رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبة غير صحيحة، وصدر بشأنها حكم قطعي برفض الدعوى المفادة من قبل المتنافس ضد شركة تطوير للمبني ويسري هذا البند سواء كانت هذه الدعوى مفادة من قبل المتنافس أو من قبل إحدى الشركات أو المؤسسات التي يكون مالكها أو أحد الشركاء فيها مالكاً أو شريكاً في الكيان المُقدم على المنافسة.
- في حال انسحاب المتنافس خلال (90) يوم من تاريخ فتح المظاريف فيحق لشركة تطوير للمبني مصادرة ضمانه الابتدائي.
- إذا قُبِل 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 الكافي بذلك الخصوص.
 - في حال عدم استكمال المتنافس للمطلبات أعلاه سيتم إلغاء ترسيته ومصادرة ضمانة البني الابتدائي.

Lease Term:

The term of the Lease shall be **25 Gregorian years**, commencing on the date of execution hereof and the rental value shall become effective from the same date.

مدة العقد :

إن مدة العقد **25 سنة ميلادية** على أن تبدأ مدة وسريان قيمته التأجيرية من تاريخ توقيع العقد.

Rental Escalation Mechanism:

The annual rent shall be increased every five contractual years by **(10 %)**.

آلية الزيادة الإيجارية :

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

Grace Period and License Issuance:

The investor is granted a grace period of **(6) six months** as an unpaid grace period, during which it shall repair the building at its expense in accordance with the technical conditions approved by the competent authorities .

فترة السماح واستخراج التراخيص:

يمنح المستثمر مدة **(6) ستة أشهر** كفترة سماح غير مدفوعة الأجرة، ويلتزم خلالها بترميم المبني على حسابه وفق الشروط الفنية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة .

Failure to do so during the grace period, Tatweer Buildings Company has the right to demand from the investor the penalty clause stipulated in the contract, confiscate the year's advance rent and the security deposit, and terminate the contract.

في حال عدم تمكن المستثمر من ترميم المبنى خلال فترة السماح فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبة المستثمر بالشرط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً و التأمين وفسخ العقد.

Blacklist:

A Bidder shall be disqualified from participating in any Tender with TBC for a period of one year from the date on which the disqualifying event occurs in any of the following cases:

1. If the Bidder withdraws from the Tender after it has been awarded thereto but before the Lease is signed.
2. If the Bidder withdraws from the Lease after it has been signed.
3. If the Lease is terminated due to the Bidder's breach of any of its obligations.

Penalty Clause:

The Lease shall include a penalty clause stipulating that the Investor shall pay TBC an amount equivalent to three years' rent in the event that the Investor breaches any of its contractual terms or withdraws from the Lease.

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. اذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

General Provisions:

- Upon submission, all documents, drawings, and other materials submitted in connection with this Tender shall become the property of TBC.
- All dates referred to in the Lease shall be according to the Gregorian calendar.
- In the event that the Bid is unsuccessful, TBC shall not be liable to the Bidder for any costs or expenses incurred by the Bidder in preparing its Bid.
- The Awarded Bidder shall not be entitled to assign the Tender to any other party.

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 :

- 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 للمتنافس المرسى عليه التنازل عن المنافسة لأي طرف آخر.

Correspondence:

All correspondence between the Parties under this Document shall be in writing and shall be sent by registered mail or email to TBC address as stated herein and to the Bidders' addresses as stated in the Tender Documents.

تكون كافة المراسلات بين الطرفين بموجب هذه الكراسة كتابية و بالبريد المسجل أو بالبريد الإلكتروني على عنوان شركة تطوير للمباني بهذه الكراسة وعناوين المتنافسين بوثيق المنافسة.

المراسلات:

نموذج العقد

Contract Template

Educational Asset Lease Contract

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

1. Tatweer Buildings Company, a limited liability company with an independent legal entity (state-owned company), licensed under Commercial Registration No. (1010353290) dated 28/11/1433H - 14/10/2012; its address: Riyadh, Othman bin Affan St., P.O. Box 8584, Riyadh 12443; represented in signing this contract by Eng. as

[Hereinafter referred to as the **“First Party”** or **“Lessor”**]

2. Institution/Company

[Hereinafter referred to as the **“Second Party”** or **“Lessee”**]

[Hereinafter jointly referred to as **“Parties”**]

عقد إيجار مبنى تعليمي

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

1. شركة تطوير للمباني، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، ذات كيان قانوني مستقل (المملوكة بالكامل للدولة)، مرخصة بموجب السجل التجاري رقم (1010353290) وتاريخ 1433/11/28هـ وعنوانها: الرياض طريق عثمان بن عفان ص.ب 8584 الرياض 12443، ويمثلها في التوقيع على هذه الاتفاقية سعادة المهندس/ بصفته

ويشار إليها فيما بعد بـ **“الطرف الأول أو المؤجر”**.

2. مؤسس أو شرکة/.....

ويشار إليه فيما بعد بـ **“الطرف الثاني أو المستأجر”**.

ويشار إلىهما مجتمعين بـ **“الطرفين أو الطرفان”**.

Preamble

According to the Ministry of Education's letter No. 105846 dated 24/11/1438H - 16/08/2017, the Ministry of Education assigned to Tatweer Buildings Company the management, operation, investment, and right to lease to third parties several Ministry-owned assets, including the subject building (.....) with descriptions as follows:

التمهيد

حيث أسلنت وزارة التعليم بموجب خطابها رقم 105846 وتاريخ 1438/11/24هـ إلى شركة تطوير للمباني إدارة وتشغيل واستثمار وحق التأجير لغير لعدد من الأصول التي تمتلكها ومنها المبني محل هذا العقد (.....) واصفه كما يلي:

1- Asset Location:

1- موقع الأصل :

3- Asset Area:

The asset area is (.....) SQM, according to the attached sketch.

Whereas the Second Party submitted its tender to the First Party to rent an unfurnished/unequipped educational building in order to operate an educational facility. Whereas the First Party accepted the Second Party's tender as the best bid. Therefore, the parties have agreed in their full legal capacity to enter into this contract under the following terms and conditions:

3- مساحة الأصل:

تبليغ مساحة الأصل (.....) متر مربع، حسب الكروكي الأصل.

وحيث تقدم الطرف الثاني بعطايه للطرف الأول لاستئجار الأصل التعليمي بحالته الراهنة وغير مؤثث بغير استعماله كمنشأة تعليمية، وحيث قبل الطرف الأول عطاء الطرف الثاني باعتباره أفضل العطاءات، لذا تم الاتفاق والتراضي بين الطرفين وهم بكمال الأوصاف المعتبرة شرعاً ونظاماً على إبرام هذا العقد وذلك وفقاً للشروط والأحكام التالية:

البند الأول:

يعتبر التمهيد الساري و محضر الاستلام و كراسة الشروط وجدول الدفعات السنوية جزء لا يتجزأ من هذا العقد وتقرأ معه كجزء منه و تكمله و تفسر معه.

Clause (01)

The above preamble, the takeover report, the tender document, and the annual payments schedule are considered an integral part and complementary hereto, to be read as part of it.

البند الثاني:**الالتزامات الطرف الثاني - المستأجر**

1. ترميم كامل الأصل خلال فترة السماح وفق الفقرة (5) من البند الثالث أدناه.
2. دفع القيمة الإيجارية إلى الطرف الأول وفقاً لما هو محدد بالعقد. ولا يعتبر دفع المستأجر الأجرة لأي جهة أخرى أو شخص آخر أو إجراء مقاومة منفردة مبرأً لذمته من القيمة المستحقة.
3. يلتزم الطرف الثاني بتقديم ضمان بنكي نهائياً إلى الطرف الأول صادر من إحدى البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات يساوي أجرة نفس السنة غير قابل للارتفاع وواحد الدفع عند طلب الطرف الأول وساري للمدة المتبقية من العقد ويحق للطرف الأول تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار الطرف الثاني بذلك وتسهيله لصلاح أي أضرار بالأصل.
4. الالتزام باشتراطات الجهات المعنية بالنشاط المزمع ممارسته والمحافظة على سريان التراخيص والالتزام بالتعليمات والشروط الخاصة بالسلامة وتشغيل المبنى لهذه الأنشطة.
5. أن يُخصص العين المؤجرة لغرض المستأجرة من أجله فقط. ويحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي وفسخ العقد للتقصير ومصادرة الأجرة المقدمة والتأمين والضمان إن وجد دون الحاجة لاتخاذ أي إجراءات قضائية والمطالبة بكافة التعويضات حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.
6. يلتزم المستأجر - خلال مدة سريان العقد - بالتعاقد مع إحدى شركات الصيانة على حسابه على أن تبدأ من تاريخ التشغيل. وذلك لإجراء الصيانة التشغيلية والوقائية للعين المستأجرة ومكوناتها الأساسية والتي يتم القيام بها لتفادي تلف الأجهزة والمعدات والمرافق والأثاث. كما يلتزم بفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكثيارات والأدلة الفنية للشركات المصنعة وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله لها.
7. سدد الطرف الثاني مبلغ تأمين بقيمة (.....) ريال سعودي إلى الطرف الأول وذلك عند التوقيع على هذا العقد على أن ترد له بالكامل أو جزء منه بعد انتهاء مدة العقد وحصوله على براءة الذمة حسب ما ورد في الفقرة 11 (ز) أدناه. من المتفق عليه بين الطرفين أن تقطع تكاليف إصلاح أي ضرر قد يلحق بالعين المؤجرة ومكوناتها من مبلغ التأمين .

- 8.** In the event that the Second Party violates any of the provisions hereof or withdraws from the contract, it shall pay three years' rent as a penalty clause to the First Party.
- 9.** The Second Party shall repair the entire building during the grace period.
- 10.** The Second Party shall submit and implement a plan to rehabilitate the building at its expense (4) years before the end of the contract period.
- 11.** Maintaining the leased asset and its contents. The Second Party shall further:
- A.** Do not make any changes, whether additions or modifications, to the leased asset before obtaining the prior written approval of the lessor. Ownership of the approved modifications and improvements shall be assigned to the lessor at the end of the contract period without the payment of any compensation to the lessee. In the event that the lessee makes any changes without prior written approval from the lessor, the lessor has the right to cancel the contract, confiscate any advance rent and security deposit, and ask the Lessee to reinstate its condition before the change.
- B.** If the leased asset is vacated for any reason, the leased asset shall be reinstated to the condition in which it is capable of being re-rented without obstacles. The lessor has the right to deduct the repair costs for any damage to the asset or its equipment from the security deposit.
- C.** Contract with a cleaning company, taking into account hygiene, preserving the environment, adhering to sustainability standards, and disposing of waste and residues in its places in a safe manner after obtaining the necessary licenses from the competent authorities.
- D.** Comply with the civil defense laws and regulations and bear all violations resulting from failure to comply with this.
- E.** Adhere to the rules of public morals in appearance and behavior.
- F.** Do not sublet the asset or allow third parties to use it under any circumstances.
- G.** Pay the fees of water, electricity, gas, telephone, internet, sanitation, and all fees imposed by official authorities on Lessees throughout the contract. It shall further submit a certificate of clearance for electricity, water, gas, maintenance, telephone, internet, etc. upon the expiration of the contract as required.
- H.** Handover the leased asset to the lessor according to an eviction report signed by parties upon the expiration of the contract period. The presence of the lessee in the leased asset after the expiration/termination of the contract under Paragraph (11) - Clause (03) is considered illegal and requires the security deposit and guarantee, if any, to be confiscated by the lessor as compensation. In addition, the Lessee shall pay triple rent due for the period it occupied the asset after the expiration/termination of the contract.
- 8.** يلتزم الطرف الثاني في حال إخلاله بأي من بنود هذا العقد أو انسحابه منه بدفع أجرة ثلاثة سنوات كشرط جزائي إلى الطرف الأول .
- 9.** يلتزم الطرف الثاني بترميم كامل المبنى خلال فترة السماح .
- 10.** يلتزم الطرف الثاني بتقديم خطة لإعادة تأهيل المبنى وتنفيذها على حسابه قبل (4) سنوات من إنتهاء مدة العقد.
- 11.** المحافظة على العين المؤجرة ومحفوبياتها. كما يلتزم بالآتي :
- أ. عدم إحداث أي تغييرات سواءً أكانت إضافات أو تعديلات بالعين المستأجرة قبل الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة من المؤجر و تؤول 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 فسخ العقد ومصادر أي أجرة مقدمة والتأمين و مطالبة المستأجر بإعادة الوضع إلى حالته قبل التغيير.
- ب. عند إخلاء العين المؤجرة لأي سبب كان. إعادة العين المؤجرة بالهيئة التي تكون معها قابلة لإعادة التأجير دون عوائق ويتحقق للمؤجر استقطاع تكاليف اصلاح أي أضرار بالأصل أو تجهيزاته من مبلغ التأمين.
- ج. التعاقد مع إحدى شركات النظافة و مراعاة النظافة العامة والمحافظة على البيئة والالتزام بمعايير الاستدامة والتخلص من النفايات والمخلفات في الأماكن المخصصة لها بصورة آمنة بعد الحصول على التراخيص اللازمة لذلك من الجهات المختصة .
- د. الالتزام بأنظمة ولوائح الدفاع المدني وتحمله كافة المخالفات المترتبة عن عدم التزامه بذلك.
- هـ. الالتزام بقواعد الآداب العامة في المظهر والسلوك.
- و. عدم تأجير العين من الباطن أو السماح لغير باستخدامها دون موافقه مسبقة من الطرف الأول .
- ز. دفع قيمة استهلاك الماء والكهرباء والغاز والهاتف والانترنت والصرف الصحي وكافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد. كما ويلتزم بتقديم براءة ذمة لكل من الكهرباء والماء والغاز والصيانة والهاتف والانترنت وغيرها عند انتهاء العقد في الحالات التي ينطبق عليها ذلك.
- ح. تسليم العين المؤجرة إلى المؤجر بموجب محضر إخلاء موقع من الطرفين بمجرد انتهاء مدة العقد و بعد وجود المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة العقد أو فسخ العقد بموجب الفقرة (11) من البند الثالث وجوداً غير شرعاً ويستوجب معه مصادر التأمين والضمان إن وجد من قبل المؤجر تعويض له بخلاف دفع المستأجر لثلاث أضعاف الأجرة المستحقة للمدة التي شغل فيها الأصل بعد انتهاء العقد أو فسخه.

- 12.** Not assign the lease contract to another party without prior written approval from the First Party.
- 13.** Comply with the provisions of the laws, regulations, and instructions applicable in the Kingdom of Saudi Arabia in general and to the lessor in particular, which are related to environmental protection, health, safety, fire, security, and any other laws issued later.
- 14.** Secure the rented asset against fire and civil liability throughout the validity period of this contract, with proof provided to the First Party.
- 15.** The Second Party shall operate the asset as an educational facility. The advance rent, whatever its value, the security deposit will be confiscated, the penalty clause will be demanded, and the contract will be terminated if the investor violates this.
- 16.** The Second Party shall pay all legal fees and due VAT on the asset throughout this contract.
- 17.** The Second Party shall obtain all necessary licenses and approvals to carry out the repair of the building, without any responsibility towards the First Party.
- 12.** لا يتنازل عن عقد الإيجار لطرف آخر دون موافقة كتابية مسبقة من قبل الطرف الأول.
- 13.** 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.
- 14.** الالتزام بالتأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية طوال مدة سريان هذا العقد على أن تبدأ من تاريخ التشغيل مع تقديم ما يثبت ذلك إلى الطرف الأول.
- 15.** يتلزم الطرف الثاني بتشغيل الأصل كمنشأة تعليمية ويتم مصادرة الأجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي وفسخ العقد في حال خالف المستأجر ذلك.
- 16.** يتلزم الطرف الثاني بسداد كافة الرسوم النظامية وضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الأصل خلال مدة سريان هذا العقد.
- 17.** يتلزم الطرف الثاني باستخراج كافة التراخيص والموافقات الالزامية لتنفيذ ترميم المبنى، دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول.

Clause (03)

General

- 1.** The First Party handed over to the Second Party the subject asset (unfurnished or non-equipped) according to the attached official takeover report. The Second Party acknowledges that it has inspected the asset diligently and checked its structural condition, that it has become clear from the inspection that there are defects in the asset need to be repaired, that it knows and satisfies the defect and waives its right to claim a guarantee or compensation against the First Party, and that it accepts to rent the asset in its current condition.
- 2.** This contract duration is (...) years, from the date of its signing. The contract may not be renewed except pursuant to a new written agreement signed by parties.
- 3.** The annual rent increases every contractual years by (.....%).
- 4.** The contract and its rent begin from the date of its signing.
- 5.** The Second Party has an unpaid grace period of (.....) from the date of signing the contract, during which the Second Party shall:
- A-** Submit an engineering study through an consultant office on the structural condition of the asset.

- B-** Assign the repairs to a consultant and contractor implement all repairs within the grace period.

- البند الثالث :**
الأحكام العامة
- 1.** سلم الطرف الأول إلى الطرف الثاني الأصل محل هذا العقد (غير مؤثث أو مجهز) بموجب محضر الاستلام الرسمي للأصل ويقر الطرف الثاني بأنه قد عاين الأصل معاينة نافية للجهالة ووقف على حالته الإنسانية وبأنه قد تبين له من المعاينة وجود عيوب بالأصل تحتاج إلى الترميم وبأنه قد علم بالعيوب ورضي بها، وتنازل عن حقه في الرجوع بالضمان أو التعويض على الطرف الأول، وبأنه قد قبل استئجار الأصل بوضعه الراهن .
- 2.** إن مدة هذا العقد هي (...) سنوات على أن تبدأ من تاريخ توقيعه ولا يتجدد العقد إلا بموجب اتفاق كتابي جديد موقع من الطرفين.
- 3.** تزيد الأجرة السنوية كل تعاقدية بنسبة مقدارها (....)%.
- 4.** يبدأ سريان العقد وقيمتها الإيجارية من تاريخ توقيعه.
- 5.** يمنح الطرف الثاني فترة سماح غير مدفوعة الأجرة مدتتها (....) من تاريخ توقيع العقد ويلزم الطرف الثاني فيها بالقيام بما يلي:
- أ.** تقديم دراسة هندسية من مكتب هندي عن حالة الأصل الإنسانية.
- ب.** إسناد أعمال الترميم إلى استشاري ومقاول وتنفيذ كافة أعمال الترميم خلال فترة السماح.

C- The Second Party carries out all of the above work at its expense.

D- In the event that the Second Party fails to carry out the repairs in accordance with the approved engineering study during the grace period, the First Party has the right to confiscate the advance rent and security deposit, demand the penalty clause, and cancel the contract.

6. The total contract rent is not including VAT.

7. The annual rental value is (.....) Saudi riyals, excluding value added tax.

8. In the event that the area of the educational Asset changes from the area mentioned herein, by increase or decrease, with (3%) at most of the entire building area, the rent due for the new area is calculated based on the rent/SQM of the educational Asset "Rent/SQM = Annual rent for the educational Asset hereunder/Educational Asset Area mentioned in the general conditions document". Then, the adjusted annual rent is obtained by "Rent/SQM x New Area" [Hereinafter referred to as "**Rent Adjustment Equation**"].

9. In the event that the area of the building changes, by increase or decrease, by (+3%) from the area mentioned herein, either party has the right, within (15) fifteen days from the date of discovering that there is a change in the land area, to request the other to cancel and deem this contract null and void, refund all advance amounts paid by the Second Party, and release all guarantees provided in a manner not violating the terms of the contract. If the period specified under this paragraph expires without the objection of either party, the contract will be completed and the rent will be adjusted according to the Rent Adjustment Equation.

10. The Second Party paid one year's rent in advance upon signing this contract. The rent payment will resume after a year and from signing the contract, provided that it is paid in advance within (10) ten days from the beginning of each contractual year as per the attached payment schedule.

11. The Second Party will resume after a year and a half from signing the contract, provided that it is paid in advance within (10) ten days from the beginning of each contractual year as per the attached payment schedule.

12. The lease purpose is for the Second Party's usage of the asset as an educational facility. The advance rent, whatever its value, and the security deposit will be confiscated, the penalty clause will be demanded, and the contract will be terminated if the Second Party violates this.

ج. يقوم الطرف الثاني بكافة الأعمال أعلاه على حسابه.

د. في حال فشل الطرف الثاني في تنفيذ أعمال الترميم وفق الدراسة الهندسية المعتمدة خلال فترة السماح فيتحقق للطرف الاول مصادرة الاجرة المقدمة و التأمين والمطالبة بالشرط الجزائي وفسخ العقد.

6. القيمة الإيجارية الإجمالية للعقد هي غير شاملة على ضريبة المضافة.

7. القيمة الإيجارية السنوية هي (.....) ريال سعودي غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة.

8. في حال تغير مساحة الأصل التعليمي عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبحد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة الأصل. يتم حساب الأجرة المستحقة للمساحة الجديدة على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأصل التعليمي . القيمة الإيجارية للمتر المربع = قيمة الأجرة السنوية للأصل التعليمي بموجب العقد مقسمة على مساحة الأصل التعليمي المذكورة في كراسة الشروط العامة ثم يتم بعد ذلك الحصول على الأجرة السنوية المعدلة بضرب قيمة ايجار المتر المربع في المساحة الجديدة . ويشار إليها فيما بعد **(بمعدلة تعديل القيمة الإيجارية)**.

9. وفي حال تغيرت مساحة الأصل سواء كانت بالزيادة أو النقصان بأكثر من (3%) عن المساحة المذكورة في هذا العقد. فيتحقق لأي من الطرفين خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ اكتشاف وجود تغير في مساحة الأرض. مطالبة الطرف الآخر بفسخ هذا العقد واعتباره كان لم يكن مع إرجاع جميع المبالغ المدفوعة من الطرف الثاني سابقاً والإفراج عن جميع الضمادات المقدمة بما لا يخالف بنود العقد . وفي حال انتهاء المدة المقررة بموجب هذه الفقرة دون اعتراف أي من الطرفين فيتم استكمال العقد وتعديل اجرة وفق معاذلة تعديل القيمة الإيجارية

10. سدد الطرف الثاني أجرة سنة مقدماً عند التوقيع على هذا العقد ويستأنف سداد القيمة الإيجارية السنوية بعد مضي سنة من توقيع العقد على أن يدفعها مقدماً خلال (10) عشر أيام من بداية كل سنة تعاقدية وذلك وفقاً لجدول الدفعات الأصل.

11. يستأنف الطرف الثاني سداد القيمة الإيجارية السنوية بعد مضي سنة ونصف من توقيع العقد على أن يدفعها مقدماً خلال (10) عشر أيام من بداية كل سنة تعاقدية وذلك وفق جدول الدفعات الأصل.

12. إن الغرض من الإيجار هو قيام الطرف الثاني باستخدام الأصل كمنشأة تعليمية و يتم مصادرة الاجرة المقدمة أي كانت قيمتها والتأمين والمطالبة بالشرط الجزائي و فسخ العقد في حال خالف الطرف الثاني ذلك .

13. The lessor has the right to terminate the lease contract immediately before the end of its term under a written notice addressed to the lessee, and to confiscate the security deposit and guarantee amount, if any, in the event that:

A. The Lessee does not pay the rent on time according to the attached payment schedule.

B. The Second Party (the Lessee) fails to operate the leased asset as an educational facility within one year from the date of signing the contract.

C. The Second Party breaches any of its obligations stipulated herein.

D. Sublet or allow third parties to use the leased asset in any way or waiving the contract or part of it without prior approval from the First Party.

E. Misuse the leased asset and violate of the rules of law, public morals, and current custom.

F. The Lessee does not obtain the necessary licenses or its valid licenses are canceled from the competent authorities to engage in the activity stipulated in this contract.

G. The Lessee does not insure the asset throughout the contract or to contract with a maintenance and cleaning company throughout the contract.

H. The Lessee fails to provide the final guarantee 5 years before the end of the contract period in accordance with the terms of the contract.

I. The Lessee fails to carry out complete repairs in accordance with the terms of the contract during the grace period.

The lessor has the right to confiscate the advance rent, the security deposit, and the guarantee, if any, and to demand a penalty clause in the event that it terminates the contract for any of the reasons mentioned herein. The lessor shall also have the right to legally demand compensation from the lessee for damages incurred.

13. يحق للمؤجر فسخ عقد الإيجار فوراً قبل انتهاء مدة بمحض اخطاركتابي موجه إلى المستأجر ومصادرة مبلغ التأمين والضمان إن وجد في حال حدوث أي من الحالات التالية:

أ. عدم سداد المستأجر لقيمة الإيجار في مواعيدها وفق جدول الدفعات الأصل.

ب. عدم قيام الطرف الثاني (المستأجر) بتنشيف العين المؤجرة كمنشأة تعليمية خلال سنة من تاريخ توقيع العقد.

ت. إخلال الطرف الثاني بأي التزام من التزاماته الواردة في هذا العقد.

ث. التأجير من الباطن أو السماح للفير باستعمال العين المؤجرة بأي شكل من الأشكال أو التنازل عن العقد أو جزء منه دون موافقه مسبقة من الطرف الأول.

ج. إساءة استخدام العين المؤجرة والخلال بقواعد النظام والآداب العامة والعرف الجاري.

ح. عدم حصول المستأجر على التراخيص الالزمة أو إلغاء تراخيصه السارية من الجهات المختصة لممارسة النشاط المنصوص عليه في هذا العقد.

خ. عدم قيام المستأجر بالتأمين على الأصل لمدة العقد أو بالتعاقد مع أحدى شركات الصيانة والنظافة لمدة العقد.

د. عدم قيام المستأجر بتقديم الضمان النهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات وفق بنود العقد.

ذ. عدم تنفيذه لأعمال الترميم كاملة وفق بنود العقد خلال فترة السماح.

يحق للمؤجر مصادرة الأجرة المقدمة و مبلغ التأمين والضمان إن وجد والمطالبة بالشرط الجزائي في حال فسخه للعقد لاي من الأسباب الواردة في هذه الفقرة . كما يحق للمؤجر مطالبة المستأجر قضائياً بالتعويضات عنما إصابة من أضرار.

14. The First Party will release the security deposit and guarantee of the Second Party after the end of the contract period and takeover of the asset and its components in good condition satisfactory to it and all documents related to the asset and the Second Party's submission of the releases set in Paragraph (11.g) Clause (02).

15. All notices, claims, and data related to this Agreement shall be in writing in Arabic language All contract correspondences shall be in Arabic. However, The investor may use English language along with its transaction into Arabic at his own expense. And the Arabic version shall prevail in case of conflict

14. يقوم الطرف الاول بالإفراج عن تأمين الطرف الثاني وضمانه بعد انتهاء مدة العقد واسلامه للأصل ومكوناته بحالة جيدة مرضية للطرف الاول وكافة الوثائق ذات العلاقة بالأصل وتقديم الطرف الثاني لبراءات الذمة المشار إليها بالفقرة (ج.11) من البند الثاني.

15. تكون جميع الإخطارات والمطالبات والبيانات المتعلقة بهذا العقد كتابة باللغة العربية ومع ذلك يجوز للمستثمر استعمال اللغة الانجليزية مع ترجمتها إلى اللغة العربية على نفقة. على أن يكون النص العربي له الحجية عند الاختلاف، وترسل على العنوانين المشار إليها

or ambiguity whatsoever, and all notices shall be sent to the addresses of the parties indicated at the beginning of this Agreement and shall be delivered to the other party at his headquarters specified in this Agreement, with a signed return receipt in the event of hand delivery, or sent to him at his address by registered mail or e-mail, as the case may be, and provided that proof of delivery is provided, provided that in any of these cases, if the addressee notifies the other party with another address, this new address or e-mail shall be considered an alternative to the address specified at the beginning of the Agreement, after fifteen (15) from the date of receiving the notice of the change of address.

16. In the event that a decision is issued by a government authority to remove or modify the purpose of use of the subject asset or to terminate the lease contract signed with the First Party in accordance with the requirements of the public interest, the contract shall be considered terminated from the date of the decision and the Lessee shall not be entitled to any compensation for the equipment and improvements it made to the asset. The Lessee shall only be entitled to a refund of the full rental amounts paid in advance for any periods subsequent to the termination date, as well as the insurance amount and the release of the final bank guarantee, if any.

17. In the event that the Second Party fails to obtain the necessary licenses and permits from the relevant authorities for any reason or when any government entity objects -proved by supporting documents- in this case, the Second Party acknowledges the First Party's right to terminate this Agreement without compensating the Second Party and just releasing the paid rental value and insurance and the bank guarantee if any..

18. No party to this contract will be responsible for fulfilling the obligations stipulated herein if that party is under the force majeure beyond its control. The exemption from liability continues throughout that circumstance under the force majeure, provided that the other party is notified of that circumstance within ten (10) days from the date of its occurrence. In the event that force majeure continues for (+3) months, the parties have the right to agree to terminate the contract and settle the rights related hereto. The force majeure above means exclusively harsh nature and climatic conditions such as earthquakes and wars that prevent the implementation of the contract.

19. The courts of the Kingdom of Saudi Arabia in Riyadh shall have jurisdiction to decide every dispute arising from the implementation of this contract. The applicable laws in the Kingdom of Saudi Arabia on lease contracts shall apply to all provisions not regulated hereunder and to decide every dispute that may arise upon execution of this contract.

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 بديلاً للعنوان المحدد في صدر العقد وذلك بعد مرور (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ استلام الإخطار بتغيير العنوان.

16. في حال صدور قرار من جهة حكومية بإزالة أو تعديل الغرض من استخدام الأصل محل هذا العقد أو بإنها عقد الإيجار الموقع مع الطرف الأول وفقاً لمقتضيات المصلحة العامة فيعد العقد مفسوخاً من تاريخ القرار ولا يستحق المستأجر أي تعويضات عن التجهيزات والتحسينات التي احدثها بالأصل والاكتفاء بإعادة كامل الأجرة المدفوعة مقدماً لـأي فترة لاحقة على تاريخ الفسخ ومبلغ التأمين والإفراج عن ضمانه النهائي إن وجد.

17. في حال تعذر الطرف الثاني في الحصول على الرخص والتصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة لسبب اجنبي خارج عن إرادته أو عند اعتراف 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 بإعادة كامل الأجرة المدفوعة ومبلغ التأمين والإفراج عن ضمانه النهائي إن وجد.

18. لا يكون أي طرف بهذا 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 إخبار الطرف الآخر بذلك الظرف خلال عشرة أيام (10) من تاريخ وقوعها، وفي حالة إستمرار القوة القاهرة لفترة تتجاوز (3) ثلاثة أشهر يحق للطرفين الاتفاق على فسخ العقد، وتسوية الحقوق المتعلقة بهذا العقد، وتعني القوة القاهرة أعلىه بصورة حصرية الظروف الطبيعية والمناخية القاسية مثل الهزات الأرضية والزلزال والحروب التي تمنع تنفيذ العقد.

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

20. Arabic language shall be the approved language for interpretation and execution of this contract. The parties may draft the contract or any part thereof in English beside the Arabic language. In case of any discrepancies between the English and Arabic versions, the Arabic version shall prevail. And the Arabic language will be the reliable language in contractual terms.

20. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير هذا العقد وتنفيذها ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال اللغة الانجليزية في كتابة العقد أو جزء منه إلى جانب اللغة العربية وإذا وجد تعارض بين النص العربي والإنجليزي يعمل بالنص العربي. كما يكون الاعتماد فيما يتعلق بالبنود على اللغة العربية.

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 قيمة أجرة السنة الأولى ويطبق عليه أحكام الزيادة الإيجارية.

* The financial proposal relates to the rental value for the first year and is subject to the Rental Escalation Mechanism.

بيانات المستثمر

Investor Information

كود الأصل
Asset Code

اسم المستثمر
Investor's Name

رقم التواصل
Contact Number

البريد الإلكتروني الرسمي
Official Email

رخصة بناء

رقم الرخصة ٣٢/١٢
تاريخ صدورها ١٤٢٦/١١/١٤
تاريخ التهالك ١٤٣٥/١١/١٤

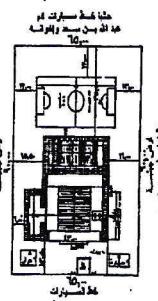
التربيه والتعليم بمنطقة الباحة مدرسة حواله

اسم صاحب الرخصة

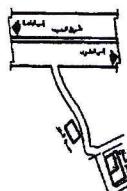
مصدره كتاب عبدالعزيز بن
جني حواله
نوع البناء مسلح

رقم الصك ٣٩٨
رقم قطعة الأرض
رقم الكروكي التفصي

كروكي قطعة الأرض والمبنى



كروكي الموقع العام



مرحلة النطاق العمراني الأولى

الحدود والابعاد والارتكادات على البروز

البروز	الارتفاع	الابعاد	حدودها	الجهة
٣٥,٥	٦٥		ملك عبد الله سعد وابنوه وحالياً عب	الشمال
			سيارات عرض ٤م	
١٨,٧٢	٩٠		ارض جبلية وحالياً عب سيارات عرض ٤م	الشرق
١٣,٥٠	٦٥		عب سيارات	الجنوب
١٥,٥	٩٠		ارض جبلية	الغرب

الرسوم المستحقة على الرخصة
ريال ٢٠٠
ريال فقط لا غير

وقت سدادها بموجب الايصال رقم

بال تاريخ

مدد الرخص : شهران اول حرك

التوقيع

مدير الرخص

بتدر عالض



المكتب الهندسي المشرف وزارة التربية

المقاييس والاشتراطات

مساحة الأرض	٥,٨٥٥,٥٥	٢م
مساحة البناء بالغير	٥,٥٥	٢م
مساحة البناء بالدور الأرضي	٩٤٧,٥٥	٢م
مساحة البناء بالدور المكرر	٦,٦٦	دور
عدد الأدوار المكررة	٠	دور
مساحة الملحق الأرضي	٢١٧,٥٥	٢م
مساحة الملحق الملوي	٦,٦٦	٢م
عدد الوحدات	٢	وحدة
إجمالي مساحة المبني	١١٦٤,٥٥	٢م
ارتفاع الدور	٣,٥	م
أقصى ارتفاع للبناء	٦,٦٦	م
إجمالي طول السور	٣٩,٥٥	م
أقصى ارتفاع للسور	٣,٣	م
نسبة مساحة الدور الأرضي لمساحة الأرض :	١٣,١٩%	%
البروزات	٥٣٠,٥٥	متر مربع
منسوب الشارع	٢٠٠	جنس المقط
تشطيب الواجهة	٣٠٠	جنس الطبيعة
هياكل	٣٠٠	هياكل
استخدام المبنى	٣٠٠	مديرية حواله

ملاحظات - التقادم مع مكتب هندسي ٢ - العقادم مع مطابق مرخص له ٣ - عدم إجراء تعديل على المخطط بدون عمل من المكتب الهندسي

والرجوع للبلدية ٤ - الالتزام باللون الأبيض والبيج ومشتقاته

التوقيع

حسين القاسمي (فني)

التوقيع

حسين القاسمي (فني)

التوقيع