



# كراسة المنافسة Tender Booklet

Hafar Al Batin

حفر الباطن

المدينة City

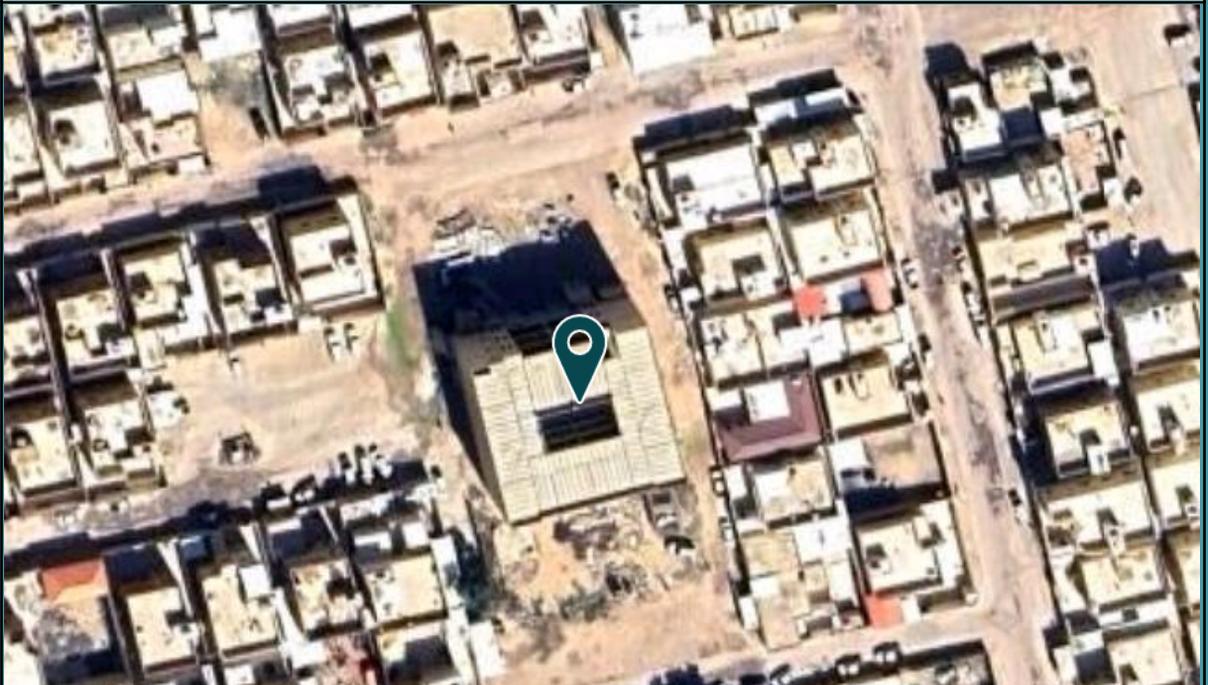
HBF-B -(2024-INVT-K-054)-4

Asset Code كود الأصل

كراسة بيانات الأصل  
Asset Data Booklet

Al A'ziziyah		العزيزية		الحي Neighborhood
3,000.00 (م <sup>2</sup> - م <sup>2</sup> )				المساحة Area
Uncompleted Building		مبنى غير مكتمل		نوع الأصل Asset Type
N	28.4510314	E	45.967099	الإحداثيات Coordination
25 (سنة - Year)				مدة الاستثمار Investment Term
Two Years سنتين				فترة السماح Grace Period
169,548.65 ج.د				الحد الأدنى للعرض المالي Minimum Bid Price

مصور جوي  
Aerial Image



<https://maps.app.goo.gl/K6Tu9wksrpD2rcwp6>

رابط الموقع  
Location Link



## برنامج استثمار

-المباني التعليمية (غير مكتملة)-

لمشغلي المدارس الخاصة بالمباني الغير تعليمية

# الشروط العامة

Estithmar Program

-Educational Buildings (Incomplete)-

For Private school operators in non-educational buildings

# General Conditions



## Glossary:

Definitions of the Used Terms

<b>Educational Asset</b>	The building to be leased to the Investor.
<b>TBC</b>	Tatweer Buildings Company
<b>MoE</b>	Ministry of Education.
<b>Tender Terms and Specifications Document</b>	A booklet outlining the requirements for the Educational Facilities Investment Program.
<b>Asset Data Booklet</b>	A brochure outlining the Asset's information and data.
<b>Educational Project Implementation Guideline</b>	A guideline that includes the main steps for implementing and operating the Educational Project.
<b>Bid</b>	The financial proposal submitted by the Investor.
<b>Tender</b>	The mechanism followed by TBC to lease building to Investors.
<b>Financial Proposal</b>	Includes the financial statements, the value of the Bid submitted by the Bidder, and the Bid Bond.

## المفردات:

تعريف بالمفردات الواردة

الأصل التعليمي	المبنى المراد تأجيره للمستثمر.
الشركة	شركة تطوير للمباني.
الوزارة	وزارة التعليم.
كراسة المنافسة	كتيب يحدد المتطلبات لبرنامج استثمار المرافق التعليمية.
كراسة بيانات الأصل	كتيب يحدد معلومات وبيانات الأصل.
الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي	دليل استرشادي يتضمن الخطوات الرئيسية لتنفيذ وتشغيل المشروع التعليمي.
العطاء	العرض المالي المقدم من قبل المستثمر.
المنافسة	الآلية التي تتبعها الشركة لتأجير المباني على المستثمرين.
العرض المالي	يتضمن البيانات المالية وقيمة العطاء المقدم من المنافس وخطاب الضمان الابتدائي.

## 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). 1. خطاب ضمان ابتدائي (ضمان بنكي).
2. A copy of the VAT Registration Certificate issued by the Zakat, Tax and Customs Authority. 2. 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. 3. صورة من الهوية الشخصية للممثل النظامي للمتنافس.
4. 1. 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. 4. كراسة المنافسة على أن تكون كل ورقة منها مختومة من قبل المتنافس بختمه الرسمي، تأكيداً على الالتزام المطلق بما ورد بها.
5. 2. The Educational Project Implementation Guideline, provided that each paper is stamped by the Bidder with its official seal. 5. الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي على أن يكون كل ورقة منه مختومة من المتنافس بختمه الرسمي.
6. The Financial Proposal Form, duly filled, signed, and stamped. 6. نموذج العرض المالي بعد تعبئته وتوقيعه وختمه.
7. A valid copy of the Commercial Register. 7. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
8. A copy of the establishment's National Address Document. 8. صورة من وثيقة العنوان الوطني للمنشأة.
9. A valid copy of the Foreign Investment License issued by the Ministry of Investment in case the Bidder is a foreign company. 9. صورة سارية المفعول من رخصة الاستثمار الأجنبي من وزارة الاستثمار في حال كان المتنافس شركة أجنبية.
10. A valid copy of the Articles of Association. 10. صورة سارية المفعول من عقد التأسيس.
11. 11. A notification letter from the Private Education Agency at the Ministry of Education to the investor, indicating the suspension of student admissions and the cancellation of the educational license (Sample attached) 11. تقديم خطاب إشعار المستثمر الصادر من وكالة الوزارة للتعليم الخاص بوزارة التعليم المتضمن إيقاف الترخيص التعليمي (مرفق نموذج).

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:

#### 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.

#### Submission of Tender and Bid Opening:

Bidders shall submit their Bids at TBC Head Office before 3:00 PM on **Thursday**, **2026-04-09**. Any Bid submitted after this deadline will be disqualified and returned to the Bidder unopened. The Bids shall be submitted to the following address:

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 Asset within a single group.

#### 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.

#### Purpose of Lease:

The purpose of the Contract is to lease an incomplete Educational building to the Investor to construct, equip, and operate and relocate to it.

In the event of any default by the Investor, TBC shall be entitled to claim the penalty clause, retain any advance rents and the Bid Bond, if any, and terminate the breached Lease.



### آلية المنافسة :

#### العطاء المقدم:

يقوم المستثمر بتعبئة 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.

#### التقديم على المنافسة واستقبال العطاءات:

يجب على المتنافسين تقديم العطاءات في مقر شركة تطوير للمباني قبل الساعة 3 مساءً من يوم **الخميس** الموافق **2026-04-09 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.

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

#### 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 تأجير مبنى تعليمي غير مكتمل على المستثمر من أجل إكمال تشييده و تجهيزه و تشغيله والانتقال له.

وفي حال تخلفه عن ذلك، فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبته بالشرط الجزائي مع مصادرة أجرته المدفوعة مقدماً وضمائه النهائي إن وجد وفسخ العقد محل المخالفة.



## Tender Submission and Eligibility Conditions

### 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.

### 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.

### 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:

- 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.

### Late Bids:

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



## 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 و الإنجليزية معاً ، والنص العربي هو المعتمد.

### طريقة تقديم العطاء:

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

- نموذج العرض المالي والضمان البنكي الابتدائي الذي يعادل (30%) من قيمة إيجار سنة واحدة بعد توقيعه 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 و بيانات 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.

### العطاءات المتأخرة:

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

## كتابة الأسعار:

## Pricing:

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 للمنافس 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 للمنافس 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.

## 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 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 إعتراض المنافس على هذا الإجراء يتم إستبعاده من المنافسة مع مصادرة ضمانه الابتدائي، أما إذا كان الإختلاف بالزيادة أو النقصان يزيد عن (3%) من مساحة الأصل التعليمي فيكون المنافس بالخيار إما أن ينسحب من المنافسة ويتم الإفراج عن ضمانه الابتدائي أو يستمر في المنافسة وتعدل القيمة الإيجارية للأصل التعليمي وفقاً للفقرة (2) أدناه، وفي حال رغب المنافس في الانسحاب فعليه إخطار 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 للمساحة الجديدة سواء كان بالزيادة أو النقصان على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع للأرض يعرض المنافس × المساحة الجديدة والتي تحدد وفقاً للمعادلة التالية:

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

## الضمان الابتدائي:

### 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.

على المتنافس تقديم ضمان إبتدائي مع العطاء وتكون قيمته 30% 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 تسويله وحجز قيمته لديها لحين إتمام الترسية و يستبعد كل عطاء لا يستوفي ضمانه الإبتدائي الشروط أعلاه.

## الضمان النهائي:

### 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.

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 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 مستوفياً لكافة الشروط أعلاه في الوقت المحدد فيجوز لشركة تطوير للمباني فسخ العقد للتقصير والرجوع عليه بالتعويضات.

## التحفظات:

### 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.

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

## توضيح العطاءات:

### 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.

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.

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.

في حال عدم التزام مقدم العطاء بتقديم التوضيحات في التاريخ والموعود المحددين، فإنه يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد عطاءه ومصادرة ضمانه الإبتدائي.



### 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](mailto:Procurement@tbc.sa)

#### Asset Inspection:

Tatweer Buildings Company offers the Asset subject to this Tender for rent in its current condition without bearing any responsibility for repairing any defects. Accordingly, the Tenderer must, before submitting its Bid, inspect the Asset and determine its construction condition completely and without ignorance, so submitting its Bid shall be considered an approval to rent the Asset in its current condition, with its commitment to complete the construction, basic and operational maintenance works according to the approved technical specifications at his expense without any responsibility on Tatweer Buildings Company.



### 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 تعديلات على صيغة العقد بعد تقديمه لعطائه ويتم مراسلة الشركة في ذلك الخصوص عبر البريد الإلكتروني التالي :

[Procurement@tbc.sa](mailto:Procurement@tbc.sa)

#### معاينة الأصل :

تطرح شركة تطوير للمباني الأصل محل هذه المنافسة للتأجير بحالته الراهنة دون تحملها إصلاح أي عيوب، وعليه يتوجب على المتنافس وقبل تقديمه لعرضه معاينة الأصل والوقوف على حالته الإنشائية بشكل تام ونافي للجهالة بحيث يعد تقديمه لعرضه موافقة على استئجار الأصل بحالته الراهنة مع التزامه باستكمال أعمال التشييد والصيانة الأساسية والتشغيلية له وفق المواصفات الفنية المعتمدة على حسابه دون أي مسؤولية على شركة تطوير للمباني.



## TBC's Pre-Award Rights

### 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.



## 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.



## 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 in previous contracts with TBC. This provision shall



## 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 العطاء المُقدّم من المنافس إذا ثبت إخلاله بأي من التزاماته المالية او التعاقدية في تعاقدات سابقة مع شركة تطوير للمباني، ويسري هذا البند سواء تمت المخالفة

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.

- 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.

#### 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.

#### Rental Escalation Mechanism:

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

#### Grace Period and License Issuance:

The Investor shall be granted a **(two-year)** grace period, commencing from the date of signing the contract with the Investor. During the grace period, the Investor shall be responsible for obtaining all required licenses and permits necessary to execute the Project, including the complete construction, equipping, and relocation to the Project within such period.

التعاقدية أو المالية من قبل المتنافس أو عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات التي يكون مالكا أو أحد الشركاء فيها مالكا أو شريكاً في الكيان المُقدّم على المنافسة.

يحق لشركة تطوير للمباني استبعاد المتنافس في حال تبين لها بأنه تم رفع دعوى قضائية ضدها بادعاءات ومطالبات 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 مالكا أو أحد الشركاء فيها مالكا أو شريكاً في الكيان المُقدّم على المنافسة.

في حال انسحاب المتنافس خلال (90) يوم من تاريخ فتح المظاريف فيحق لشركة تطوير للمباني مصادرة ضمانه الابتدائي.

إذا قُبل 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 :

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

#### 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 للأرض وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويلتزم المستثمر باستخراج كافة التراخيص والتصاريح اللازمة لتنفيذ المشروع، وبتشييد وتجهيز كامل المشروع والانتقال له خلال هذه الفترة.

In the event the Investor is unable to complete the construction and renovation of the building during the grace period, Tatweer Buildings Company shall have the right to demand the Investor to pay the Penalty Clause stipulated therein the Contract and confiscate the rent for the year paid in advance and terminate the Contract.

#### 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.

#### General Provisions:

- Upon submission, all documents, drawings, and other materials submitted in connection with this Tender shall become the Asset 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.

#### 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.

في حال عدم تمكن المستثمر من ذلك خلال فترة السماح فيحق لشركة تطوير للمباني مطابقة المستثمر بالشروط الجزائي المنصوص عليه في العقد ومصادرة أجرة السنة المدفوعة مقدماً 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 إنسحب من المنافسة بعد الترسية عليه وقبل توقيع العقد.
2. إنسحب من العقد بعد توقيعه له.
3. إذا تم فسخ العقد معه لمخالفته لأي من التزاماته.

#### الشروط 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 :

- 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 المرسى عليه التنازل عن المنافسة لأي طرف آخر.

#### 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

Contract Template

## Lease Contract for Incomplete Educational Building

## عقد إيجار مبنى تعليمي غير مكتمل

On the day of 00/00/1444H corresponding to 00/00/202G, at Riyadh city, this Agreement is entered into by and between:

1. Tatweer Buildings Company (TBC), a limited liability company, with an independent legal entity (**wholly owned by the State**), licensed under CR. No. (1010353290) dated 28/11/1433H (14/10/2012G), located at Riyadh, Uthman Ibn Affan Road, P.O. Box 8584, Riyadh 12443, and represented in signing this Agreement by His Excellency Eng. ...., in his capacity as ....., referred to hereinafter as **"the First Party or the Lessor"**.
2. The institution or company of ..... under CR. No. (.....) dated ..... issued from Riyadh, located at P.O. Box ..... Postal Code .... Telephone: ..... - Fax: ..... - E-mail: ..... and represented by Mr. / ..... Civil ID No. .... in his capacity as ....., **hereinafter referred to as "the Second Party or the Lessee"**.

تم بعون الله تعالى بمدينة الرياض في يوم ..... 00/00/1444هـ الموافق 00/00/2023م، بين كل من:

1. شركة تطوير للمباني، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة، وذات كيان قانوني مستقل (**المملوكة بالكامل للدولة**)، مرخصة بموجب السجل التجاري رقم (1010353290) وتاريخ 28/11/1433هـ 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. مؤسسة أو شركة/ ..... بموجب ..... السجل التجاري رقم (.....) وتاريخ ..... الصادر من الرياض و عنوانها :ص.ب ..... الرمز البريدي ..... هاتف: ..... فاكس- ..... البريد الإلكتروني ..... ويمثلها السيد/ ..... بطاقة أحوال رقم..... بصفته ..... ويشار إليه فيما بعد بـ **"الطرف الثاني أو المستأجر"**.

### Preamble:

Referring to the Framework Contract signed between the Ministry of Education (MoE) and Tatweer Buildings Company (TBC) on 24/11/1434H corresponding to 30/09/2013G and to Letter No. 105846 of His Excellency the Minister of Education, dated 24/11/1438H (corresponding to 16/08/2017G) with the Resolution to entrust the investment of lands and buildings of MoE to Tatweer Buildings Company (TBC) and to .....

### المقدمة :

إشارة إلى العقد الإطارى الموقع بين وزارة التعليم وشركة تطوير للمباني بتاريخ 24/11/1434هـ الموافق 30/09/2013م وإلى خطاب معالي وزير التعليم رقم 105846 وتاريخ 24/11/1438هـ القاضي بإسناد استثمار الأراضي والمباني التابعة للوزارة إلى شركة تطوير للمباني والى .....

### (The Asset)

- 1- Description of the Asset :.....
- 2- Asset No. ....
- 3- Asset Location:.....
- 4- Asset Area: .....

### (الأصل)

- 1- وصف الأصل :.....
- 2- رقم الأصل :.....
- 3- موقع الأصل :.....
- 4- مساحة الأصل :.....

Whereas, the Second Party submitted its Proposal to the First Party to rent an incomplete Educational Building, provided that the Second Party completes the construction and operation of the Asset at its own expense and relocate his current un-educational building. Accordingly, the First Party shall operate the land by himself or by one of the operators approved by the First Party.

وحيث تقدم الطرف الثاني بعرضه للطرف الأول لاستئجار مبنى تعليمي غير مكتمل بغرض استعماله كمبنى تعليمي للانتقال من مبناه الحالي على أن يقوم الطرف الثاني بإكمال تشييد وتشغيل الأصل على نفقته الخاصة . ومن ثم تأجيرها على أحد المشغلين بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة أو تشغيلها بنفسه.

Whereas, the First Party accepted the Bid of the Second Party. Therefore, the Parties agreed and consented -in full legal capacity- to conclude this Agreement in accordance with the following terms and conditions:

#### **First:**

The above introduction and all attachments shall be an integral part of the Contract to be read and interpreted along therewith.

#### **Second: Contract Documents:**

1. This Contract consists of the following documents:
  - A- The Basic Contract Document (this Document)
  - B- The General Conditions Document.
  - C- The Financial Proposal submitted by the Second Party.
  - D- Any data, conditions or appendices agreed to be attached to this Contract.
  - E- Rental Payment Schedule / Annual Payments (Attachment No. 1).
  - F- Take-Over Minutes of the Asset signed by both parties.
2. These Documents constitute an integrated unit, and each document shall be part of the Contract, as that the above-mentioned documents shall be interpreted and complement each other.
3. In the event of a conflict among the documents of this Contract, the previous document shall prevail over the document that follows it in the order stated therein paragraph (1) of this Clause.
4. The signature of the Second Party on this Contract shall be considered an acknowledgment therefrom = of receipt of all Contract documents and building documents without deficiency

#### **Third: Obligations of the Second Party**

Without prejudice to the provisions of the regulations, the Lessee, hereby, acknowledges and undertakes the following:

1. The Second Party undertakes to contract with an engineering consulting office at its expense as, in order to ensure the suitability of the Educational Asset and that there are no constructional or technical defects, provided that the First Party is provided with a copy of the Consultant's Report. In the event that any technical or constructional defects are discovered in the Educational Asset before its construction works are completed, the Second Party shall bear the cost of repairing them, whatever the value of the repairs may be, without any liability on the First Party and without amending the grace period.

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

#### **أولاً:**

تعتبر المقدمة أعلاه وكافة المرفقات جزءاً لا يتجزأ من العقد تقرأ وتفسر معه.

#### **ثانياً: وثائق العقد:**

1. يتألف هذا العقد من الوثائق التالية:
  - أ- وثيقة العقد الأساسية (هذه الوثيقة).
  - ب- وثيقة الشروط العامة.
  - ت- العرض المالي المقدم من الطرف الثاني.
  - ث- أي بيانات أو شروط أو ملاحق يتفق على إلحاقها بهذا العقد.
  - ج- جدول سداد القيمة الإيجارية/ الدفعات السنوية (مرفق 1).
  - ح- محضر استلام الأصل الموقع من الطرفين (مرفق 2).
2. تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة وتعتبر كل وثيقة فيها جزء من العقد بحيث تفسر الوثائق المذكورة أعلاه ويتم بعضها البعض.
3. في حال وجود تعارض بين وثائق هذا العقد فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها بالترتيب الوارد بالفقرة (1) من هذا البند.
4. يعد توقيع الطرف الثاني على هذا العقد بمثابة إقرار منه باستلام كافة وثائق العقد ومستندات المبنى دون نقصان.

#### **ثالثاً: التزامات الطرف الثاني**

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

1. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع مكتب استشاري هندسي على حسابه، من أجل التأكد من صلاحية الأصل التعليمي وخلوه من أي عيوب إنشائية أو فنية على أن يسلم الطرف الأول صورة من تقرير الاستشاري وفي حال اكتشاف أي عيوب فنية أو إنشائية بالأصل التعليمي قبل استكمال تشييده فيتحمل الطرف الثاني كلفة إصلاحها أي كانت قيمة الإصلاحات دون أي مسؤولية على الطرف الأول ودون تعديل فترة سماح.

2. The Second Party shall bear all expenses of obtaining Construction and Consultant Licenses and any other expenses related to completing the construction works of the Educational Asset without any liability on the First Party in this regard.
  3. The Second Party shall bear full responsibility and the prescribed fines, regardless of their amount and type, due to his, his employees and Contractors' violation of the applicable laws in the Kingdom of Saudi Arabia.
  4. Bear all consequences resulting therefrom claims made by others due to his infringement of any right, privilege, design, trademark or any of the proprietary rights of a third party or his harm to others and their Asset.
  5. His full responsibility for any damage or harm that may occur due to his implementation of the works subject to this Contract.
  6. Obtain all licenses and approvals related to completing the construction works of the Educational Asset within (8) eight months as from the date of signing the Contract, and bear their costs without any responsibility on the First Party in this regard.
  7. Complete the construction works of the Educational Asset according to the engineering specifications and equipment within two years (grace period) from the date of signing the Contract.
  8. The Second Party shall provide the First Party with copies of the following Contracts and documents (Contractor's Contract - Consultant's Contract - Initial Hand-Over Certificate - Final Hand-Over Certificate) and any other documents requested by the First Party.
  9. The Second Party shall lease the school to an operator approved by the First Party or to submit a valid Educational License to operate it himself, provided that the building is operated within two and a half years at most as from the date of signing the Contract, and the operation in both cases shall be in accordance with the Operational Standards of the Contract.
  10. The Second Party shall pay all types of taxes and fees due on the building during the entire term of the Contract, including the grace period.
  11. The Second Party shall pay the consumption values of water, electricity, gas, sewage, telephone, internet, etc. and all fees imposed by official authorities on the Lessees throughout the term of the Contract. The Second Party shall also provide a Clearance Certificate for electricity, water, gas, maintenance, telephone, internet, etc. upon the expiration of the Contract in cases where this applies.
  12. The Second Party must follow the requirements of the Saudi Building Code.
2. يتحمل الطرف الثاني كافة نفقات استخراج تراخيص التشييد والاستشاريين وأي مصاريف أخرى تتعلق باستكمال تشييد الأصل التعليمي دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول في ذلك الخصوص.
  3. يتحمل الطرف الثاني المسؤولية الكاملة والغرامات المقررة مهما كان مقدارها ونوعها بسبب مخالفته هو ومنسوبيه ومتعاقديه للأنظمة السارية بالمملكة العربية السعودية.
  4. 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 أو إضراره بالغير وممتلكاتهم.
  5. مسؤوليته الكاملة عن أي ضرر أو تلف قد يحدث بسبب تنفيذه للأعمال محل هذا العقد.
  6. استخراج كافة التراخيص والموافقات ذات العلاقة بإكمال إنشاء الأصل التعليمي خلال (8) ثمانية أشهر من تاريخ توقيع العقد وتحمله تكاليفها دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول في ذلك الشأن.
  7. من إكمال إنشاء الأصل التعليمي وفق المواصفات الهندسية والتجهيز خلال سنتين (فترة السماح) من تاريخ توقيع العقد.
  8. يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول صور من العقود والمستندات التالية (عقد المقاول - عقد الاستشاري - شهادة التسليم الابتدائي - شهادة التسليم النهائي) وأي مستندات أخرى يطلبها منه الطرف الأول.
  9. يلتزم الطرف الثاني بتأجير المدرسة على مشغل معتمد من قبل الطرف الأول أو يقوم بتقديم ترخيص تعليمي ساري المفعول لتشغيلها بنفسه على أن يتم تشغيل المبنى خلال سنتين ونصف على الأكثر من تاريخ توقيع العقد ويكون التشغيل في كلتا الحالتين وفق المعايير التشغيلية بالعقد.
  10. يلتزم الطرف الثاني بدفع كافة أنواع الضرائب والرسوم المستحقة على المبنى وذلك خلال كامل مدة العقد بما فيها فترة السماح .
  11. يلتزم الطرف الثاني بدفع قيم استهلاك الماء والكهرباء والغاز والصرف الصحي والهاتف والانترنت...الخ وكافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد. كما يلتزم بتقديم براءة ذمة لكل من الكهرباء والماء والغاز والصيانة والهاتف والانترنت وغيرها عند انتهاء العقد في الحالات التي تنطبق عليها ذلك.
  12. على الطرف الثاني إتباع اشتراطات كود البناء السعودي.

13. The Second Party must follow the regulations and requirements of the municipality, civil defense, and relevant bodies and authorities, including, but not limited to (the General Authority for Tourism and Antiquities - the Development Authority of the city in which the Project is located - the Municipality of the city in which the Project is located .... etc.)
14. The Second Party shall have an Insurance on the Educational Asset throughout the term of the Contract, providing the First Party with a proof thereof.
15. The Second Party shall contract with one of the maintenance companies throughout the term of the Contract.
16. The Second Party shall use high quality construction and finishing materials.
17. The Second Party shall submit and implement the Building Rehabilitation Plan (4) years before the end of the lease term.
18. The Second Party shall bear the cost of rehabilitating the building, engineering systems and infrastructure for the purpose of handing over the Project to the Company in a sound and renewed condition.
19. The Second Party shall hand over the First Party all design documents in paper and electronic form upon termination of the relationship for any reason or upon termination of the Contract.
20. The Second Party shall bear the consequences of any exceptional circumstances which it may face during the Contract, including but not limited to (the presence of defects in the built part of the Educational Asset - high prices of materials - increased taxes - high customs tariffs - increased exchange rate - etc....). Accordingly, the Second Party shall not have the right to demand the First Party to reduce or postpone the rent or amend the grace period in the event it faces any of the exceptional circumstances.
13. على الطرف الثاني إتباع أنظمة واشتراطات البلدية والدفاع المدني والهيئات والجهات ذات العلاقة على سبيل المثال لا الحصر (الهيئة العامة للسياحة والآثار - هيئة تطوير المدينة التي يقع فيها المشروع - أمانة المدينة التي يقع فيها المشروع.... إلخ)
14. يلتزم الطرف الثاني بالتأمين على الأصل التعليمي طيلة مدة العقد مع تقديم ما يثبت ذلك إلى الطرف الأول.
15. يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع إحدى شركات الصيانة لطيلة مدة العقد.
16. يجب على الطرف الثاني استخدام مواد تشييد وتشطيبات ذات جودة عالية.
17. على الطرف الثاني الالتزام بتقديم وتنفيذ خطة إعادة تأهيل المبنى قبل (4) سنوات من انتهاء مدة الإيجار.
18. يتحمل الطرف الثاني تكلفة إعادة تأهيل المبنى والأنظمة الهندسية والبنية التحتية بغرض تسليم المشروع للشركة بحالة سليمة مجددة.
19. يسلم الطرف الثاني إلى الطرف الأول كافة مستندات التصميم ورقياً وإلكترونياً عند إنهاء العلاقة لأي سبب أو عند انتهاء العقد.
20. يتحمل الطرف الثاني تبعات أي ظروف استثنائية قد تواجهه أثناء العقد ومنها على سبيل المثال لا الحصر (وجود عيوب بالجزء المبني من الأصل التعليمي - ارتفاع أسعار المواد - زيادة الضرائب - ارتفاع التعريفات الجمركية - زيادة سعر صرف العملة - إلخ....) عليه، لا يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بتخفيض الأجرة أو تأجيلها أو تعديل فترة السماح في حال واجه أي من الظروف الاستثنائية.

#### **Fourth: Company's Right to Supervise the Implementation of the (Project)**

Tatweer Building Company shall have the right to supervise the implementation of the Project in all its stages to ensure that the Educational Asset is constructed according to the specifications and plans, and to ensure that the Lessees adheres to the approved timetable for the implementation of the entire Project during the grace period.

#### **رابعاً: حق الشركة في الإشراف علي التشييد**

يحق لشركة تطوير للمباني مراقبة تنفيذ المشروع بكافة مراحلها للتأكد من تشييد الأصل التعليمي وفقاً للمواصفات والمخططات الواردة بكراسة المناقصة (مرفقة) و التأكد من التزام المستأجر بالجدول الزمني المعتمد لتنفيذ كامل المشروع خلال فترة السماح.

## خامساً: الغرض من التأجير

إن الغرض من التعاقد هو تأجير مبنى تعليمي غير مكتمل على المستثمر من أجل إكمال تشييده والانتقال له، وفي حال تخلفه عن ذلك، فيحق لشركة تطوير للمباني مطالبته بالشروط الجزائي مع مصادرة أجرته المدفوعة مقدماً وضمّانه النهائي إن وجد وفسخ العقد محل المخالفة.

## Fifth: Purpose of Leasing

The purpose of the Contract is to lease an incomplete Educational building to the Investor in order to complete the construction of the Asset and relocating from the investor's current (non-educational) building to the building subject to this tender. In the event of any default by the Investor, TBC shall be entitled to claim the penalty clause, retain any advance rents and the Bid Bond, if any, and terminate the breached Lease.

## سادساً: معاينة الأصل:

يقر الطرف الثاني بأنه قد عاين الأصل المراد تأجيره والخدمات المحيطة به على الطبيعة معاينة تامة نافية لأية جهالة ووجده صالحاً للغرض الذي سيؤجر من أجله، وبأنه قد وقف على حالة الأصل الإنشائية ووافق على استئجاره بحالته الراهنة كما وافق على تحمله نفقات إصلاح أي عيوب إنشائية بالأصل قبل استكمال تشييده.

## Sixth: Inspection of the asset:

The second party acknowledges that it has inspected the educational Asset to be rented and the surrounding services in person, due diligence inspection, and found it suitable for the purpose for which it will be rented, and that it has reviewed the constructional condition of the Asset and agreed to rent it in its current condition, and also agreed to bear the expenses of repairing any constructional defects in the Asset before completing its construction.

## سابعاً: مدة وبداية العقد وقيمة الإيجار:

### التقويم المعتمد: ميلادي

## Seventh: Duration and beginning of the contract and the value of the rent:

### Approved calendar: Gregorian

#### 1 - Duration of the contract:

The duration of this contract is (.....) ..... Gregorian years, not renewable except by virtue of a new written agreement signed by both parties.

1 - مدة العقد:  
إن مدة هذا العقد هي ( ..... ) ..... عاماً ميلادياً غير قابلة للتجديد إلا بموجب اتفاق كتابي جديد موقع من الطرفين.

#### 2 - Beginning of the contract:

The duration of this contract begins from the date of signing the contract

2 - بداية العقد :  
تبدأ مدة هذا العقد من تاريخ توقيع العقد.

#### 3 - Rent value:

- The annual rental value is an amount of (..... Saudi Riyals) ..... only, not including the value added tax borne by the second party.

3 - قيمة الإيجار :  
- قيمة الإيجار السنوي مبلغ وقدره ( ..... ريال سعودي) ..... فقط، غير شاملة على ضريبة القيمة المضافة التي يتحملها الطرف الثاني.

- The total value of the contract (annual rental value X (number of contract years - grace period)) is an amount of (..... Saudi Riyals) .... Saudi Riyals only, including the rental increase and excluding the value added tax borne by the second party.

- القيمة الإجمالية للعقد (قيمة الإيجار السنوي X عدد سنوات العقد - فترة السماح) مبلغ وقدره (..... ريال سعودي) ..... ريال سعودي فقط، شاملة الزيادة الإيجارية وغير شاملة على ضريبة القيمة المضافة التي يتحملها الطرف الثاني.

- In the event that the area of the educational Asset changes from the area mentioned in this contract by increasing or decreasing and by a maximum of (3%) three percent of the total area of the building, the rent due for the new area shall be calculated on the basis of the rental value per square meter of the educational Asset, the rental value per square meter = the annual rent value of the educational Asset under the contract divided by the area of the educational Asset mentioned in the general Bid Terms and Specifications Document, then the

- في حال تغيرت مساحة الأصل التعليمي عن المساحة المذكورة في هذا العقد بالزيادة أو النقصان وبتد أقصى (3%) ثلاثة بالمائة من كامل مساحة المبنى، 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 إيجار

adjusted annual rent shall be obtained by multiplying the rental value per square meter by the new area. It is referred to hereinafter as (the rental value adjustment equation).

- In the event that the building area changes, whether by increase or decrease by more than (3%) of the area mentioned in this contract, either party shall have the right, within (15) fifteen days from the date of discovering a change in the land area, to request the other party to terminate this contract and consider it as if it had not existed, with the return of all amounts previously paid by the second party and the release of all guarantees provided, provided that they do not violate the terms of the contract. If the period stipulated in this paragraph expires without any objection from either party, the contract shall be completed and the rent shall be adjusted according to the rental value adjustment equation.

#### **Eighth: Payment Method:**

Both parties agreed that the Lessee shall pay the rent as follows:

1. The Lessee paid the rental value for one year in advance upon signing this contract by means of a bank deposit (....) dated....
2. The Lessee shall be exempted from paying the rental value for a period of two years from the date of signing the contract, as a grace period referred to in Clause (Tenth) of this contract.
3. The Lessee shall resume paying the rent after the passage of (3) three years from the date of signing the contract (the beginning of a contractual year), and payment shall be made annually within (15) fifteen days from the beginning of each contractual year according to the dates specified in the annual payment schedule (attached) by means of certified checks in the name of the first party or a bank transfer to account number ..... in Bank ....
4. The annual rent shall increase every five contractual years by a percentage of 10%.

#### **Ninth: Handing over the leased asset:**

The first party has handed over to the second party the asset subject to this contract pursuant to the attached official receipt report, and the second party acknowledges that it has inspected the Asset with a due diligence inspection and has reviewed its structural condition, and that it has become clear to it from the inspection that there are defects in the Asset that require completion, maintenance and restoration, and that it has become aware of its condition and is satisfied with it, and has waived its right to return the guarantee or compensation to the first party, and that it has accepted to rent the Asset in its current condition.

المتر المربع في المساحة الجديدة . ويشار إليها فيما بعد (بمعادلة تعديل القيمة الإيجارية).

- و في حال تغيرت مساحة المبنى 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 سابقاً 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 اجرة وفق معادلة تعديل القيمة الإيجارية.

#### **ثامناً: طريقة الدفع:**

اتفق الطرفان على أن يقوم المستأجر بدفع الأجرة على النحو التالي:

1. قام المستأجر بسداد القيمة الإيجارية لسنة واحدة مقدماً عند توقيع هذا العقد بموجب أيداع بنكي (.....) بتاريخ.....
2. يعفى المستأجر من سداد القيمة الإيجارية لمدة سنتان من تاريخ توقيع العقد، كفترة سماح المشار إليها بالبند (عاشراً) من هذا العقد.
3. يستأنف المستأجر سداد الأجرة بعد مضي (3) ثلاث سنوات من تاريخ توقيع العقد (بداية سنة تعاقدية)، ويكون السداد سنوياً خلال (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية وفقاً للتواريخ المحددة بجدول الدفعات السنوية (مرفق) بموجب شيكات مصدقة باسم الطرف الأول أو تحويل بنكي على حساب رقم ..... في بنك.....
4. تزيد الأجرة السنوية كل خمس سنوات تعاقدية بنسبة مقدارها 10%.

#### **تاسعاً: تسليم الأصل المؤجر:**

سلم الطرف الأول إلى الطرف الثاني الأصل محل هذا العقد بموجب محضر الاستلام الرسمي الأصل ويقر الطرف الثاني بأنه قد عاين الأصل معاينة نافية للجهاالة ووقف على حالته الإنشائية وبأنه قد تبين له من المعاينة وجود عيوب بالأصل تحتاج إلى استكمال وصيانة وترميم وبأنه قد علم بحالته ورضي به، وتنازل عن حقه في الرجوع بالضمان أو التعويض على الطرف الأول، وبأنه قد قبل استئجار الأصل بوضعه الراهن.

### **عاشرًا: فترة السماح:**

### **Tenth: Grace period:**

The second party shall be granted a grace period of (two years) starting from the date of signing the contract referred to in clause (eighth) above, during which the second party shall implement the following:

- Obtain the licenses and permits required to complete the work at its expense.
- Complete the construction of the building according to the technical specifications at its expense.

The second party shall be exempted from paying the rent value during this period, but it bears all the regular expenses imposed on the building during this period.

### **Eleventh: Final Guarantee:**

The second party shall provide a final bank guarantee five years before the end of the contract, with a value equal to the rent for that year, and it shall be provided in the form of a bank guarantee letter issued by a bank accredited by the Saudi Arabian Monetary Agency, and it shall be unconditional and irrevocable, and shall be payable upon request from the Tatweer Building Company without the need for a warning or a court ruling. The letter of guarantee shall also be valid for the remaining period of the contract, and the Tatweer Building Company shall have the right to extend it for any reason without the need to notify the investor of that and to use it to repair any damage or maintenance to the building upon receipt or for any other breach caused by the Lessee. In the event that the Lessee does not provide a final guarantee that meets the above conditions, the first party shall have the right to confiscate any rent provided and claim the penalty clause, and then terminate the contract and refer to the second party for compensation in the event that the penalty clause is not fully met.

### **Twelfth: Additions and Improvements**

The second party shall not have the right to make any new additions, modifications or improvements to the building or to violate the approved designs except after obtaining prior written approval from the first party. In the event of its violation, it shall be required to remove any additions, modifications or improvements and return the situation to what it was at its expense, with payment of the penalty clause. In the event of its breach of this, the first party shall have the right to terminate the contract and confiscate any advance payment and its final guarantee, if any, and to seek compensation from it.

### **Thirteenth: Facilities and Services**

1- The second party shall undertake to equip the site with public facilities and bear the costs of providing electricity, water, sewage, telephone and other services, and shall maintain what is

يمنح الطرف الثاني مهلة مدتها (سنتان) وتبدأ من تاريخ توقيع العقد المشار إليه بالبند (ثامناً) أعلاه ويقوم خلالها الطرف الثاني بتنفيذ ما يلي:

- استخراج الرخص والتصاريح التي تلزم لإتمام العمل على حسابه.
- استكمال تشييد المبنى وفق المواصفات الفنية على حسابه.

ويتم إعفاء الطرف الثاني من دفع قيمة الإيجار خلال هذه الفترة، ولكنه يتحمل كافة المصاريف النظامية المقررة على المبنى خلال هذه الفترة.

### **الحادي عشر: الضمان النهائي:**

على الطرف الثاني تقديم ضمان بنكي نهائي قبل انتهاء مدة العقد بخمس سنوات ، على أن تكون قيمته مساوية لأجرة تلك السنة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي صادر من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند الطلب من شركة تطوير للمباني دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً طوال المدة المتبقية من العقد ويحق لشركة تطوير للمباني تمديده لأي سبب دون الحاجة لإخطار المستثمر بذلك وتسييله لإصلاح أي تلف أو صيانته للمبنى عند استلامه أو لأي إخلال آخر سببه المستأجر، وفي حال عدم تقديم المستأجر ضماناً نهائياً مستوفياً للشروط أعلاه، فيحق للطرف الأول مصادرة أي أجرة مقدمة والمطالبة بالشرط الجزائي ومن ثم فسخ العقد والرجوع على الطرف الثاني بالتعويضات في حال عدم استيفاء كامل الشرط الجزائي.

### **الثاني عشر: الإضافات والتحسينات**

لا يحق للطرف الثاني عمل أي إضافات أو تعديلات أو تحسينات جديدة على المبنى أو مخالفة التصاميم المعتمدة إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول، وفي حالة مخالفته ذلك يترتب عليه إزالة أي إضافات أو تعديلات أو تحسينات وإرجاع الوضع إلى ما كان عليه على حسابه مع دفعه الشرط الجزائي وفي حال إخلاله بذلك فيحق للطرف الأول فسخ العقد ومصادرة أي أجرة مقدمة وضمانه النهائي إن وجد والرجوع عليه بالتعويضات.

### **الثالث عشر: المرافق والخدمات**

1 - يلتزم الطرف الثاني بتجهيز الموقع بالمرافق العامة ويتحمل مصاريف إيصال الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات وعليه المحافظة على ما

related to them and under its responsibility, as well as backfilling, excavation and leveling works. If any government service lines supplying the establishment conflict with the construction of the establishment, they shall be modified at the expense of the second party without the first party bearing that.

2- The second party shall bear all fees and fines resulting from the implementation and operation of these establishments from the competent authorities.

3- The second party shall pay the consumption values of water, electricity, gas, sewage, telephone, internet, etc. and all fees imposed by official authorities on Lessees throughout the term of the contract. It also shall provide a clearance for electricity, water, gas, maintenance, telephone, internet, etc. upon the expiration of the contract in cases whereas this applies.

4- The second party shall equip and furnish the building at its own expense to be ready for operation.

#### **Fourteenth: Project Implementation**

The Second Party shall assign the implementation of the project to a specialized contractor licensed by relevant bodies and authorities, and provide the First Party with a copy of the contract concluded between the Second Party and the contractor.

#### **Fifteenth: Supervision of Implementation**

The Second Party shall contract with an engineering consulting office to supervise the entire implementation process, provided that such office shall be licensed by the relevant bodies and authorities. The Second Party shall submit a copy of the contract.

#### **Sixteenth: Construction, Equipment and Operation**

The second party shall construct all facilities for the project according to the plans and technical specifications specified by the first party, and then equipping the building during the grace period without any delay, and then renting it to an operator approved by the first party, and to ensure the availability of operational standards in the contract signed with the operator, and to oblige the operator to contract with specialized maintenance companies for the entire period of supervision of the Ministry of Contracting, and the first party shall have the right to demand the penalty clause and terminate the contract and confiscate the rent paid in the event of the second party violating this.

يتعلق بها وتحت مسؤوليته. وكذلك أعمال الردم والحفر والتسوية. وإذا تعارض مع إنشاء المنشأة أي خطوط خدمات تغذية المنشأة حكومية يتم تعديلها على حساب الطرف الثاني دون تحمل الطرف الأول ذلك.

2 - يتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والغرامات التي تنتج من جراء تنفيذ تلك المنشآت وتشغيلها وذلك من الجهات ذات الاختصاص.

3 - يلتزم الطرف الثاني بدفع قيم استهلاك الماء والكهرباء والغاز والصرف الصحي والهاتف والانترنت ... الخ وكافة الرسوم التي تفرضها الجهات الرسمية على المستأجرين طيلة فترة سريان العقد. كما يلتزم بتقديم براءة ذمة لكل من الكهرباء والماء والغاز والصيانة والهاتف والانترنت وغيرها عند انتهاء العقد في الحالات التي ينطبق عليها ذلك.

4 - يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المبنى وتأثيثه على حسابه ليكون جاهز للتشغيل.

#### **الرابع عشر: تنفيذ المشروع**

يلتزم الطرف الثاني بإسناد مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول متخصص ومرخص له من الجهات ذات العلاقة، وبأن يزود الطرف الأول بنسخة من العقد المبرم بينه وبين المقاول.

#### **الخامس عشر: الإشراف على التنفيذ**

يلتزم الطرف الثاني بالتعاقد مع مكتب استشاري هندسي للإشراف على سير التنفيذ بالكامل على أن يكون مرخص له من الجهات ذات العلاقة ويزود الطرف الأول بنسخة من العقد المبرم مع الإستشاري.

#### **السادس عشر: الإنشاء والتجهيز والتشغيل**

يلتزم الطرف الثاني بتجهيز المدارس ثم تشغيلها بنفسه أو تأجيرها على مشغل بعد الحصول على موافقة الطرف الأول الكتابية المسبقة خلال ثلاث (3) سنوات من تاريخ توقيع العقد و بأن يضمن توفر المعايير التشغيلية في العقد الموقع مع المشغل كما ان يلزم المشغل بالتعاقد مع شركات متخصصة في الصيانة لطيلة مدة التعاقد، ويحق للطرف الأول المطالبة بالشرط الجزائي ومن ثم مصادرة الأجرة المدفوعة مقدما وفسخ العقد في حال مخالفة الطرف الثاني لذلك.

## **Seventeenth: Insurance**

The second party shall insure the Asset immediately upon the start of construction, and the project insurance shall continue after construction until the end of the contract period under an insurance policy with one of the insurance companies licensed in the Kingdom of Saudi Arabia. The insurance coverage shall remain in effect and shall be renewed throughout the contract period and shall include all damages incurred by the Asset and others. The party shall ensure that the insurance policy covers all potential damages and obtain the written approval of the first party thereof.

## **Eighteenth: Commitment to applicable regulations, bylaws and decisions:**

The second party shall abide by all its work with the applicable regulations, bylaws and decisions in the Kingdom of Saudi Arabia and to undertake, at its own expense, to fulfill the governmental requirements and procedures related to approvals, permits and licenses in relation to the building subject to the contract and its uses, including, but not limited to, the licenses required by government agencies, ministries and public authorities and to obtain them. It shall provide the first party with a valid copy of all necessary licenses at all times, in addition to the second party bearing all regulatory and criminal responsibilities arising from construction and building works as well as from the project operation works in the face of the relevant government agencies and any other parties.

## **Nineteenth: Penalty Clause:**

both parties agreed that the second party shall pay to the first party an amount equal to three years' rent, amounting to (.....) as a penalty clause upon any breach of the terms of the contract by the second party or upon the withdrawal of the second party from the contract.

## **Twentieth: Termination of the contract:**

The first party shall have the right to terminate the contract and recover the Asset from the second party and claim the penalty clause and confiscate the final guarantee, if any, and the rent paid in advance, whatever its value, with the ownership of the establishments established by the second party and the approved improvements, furniture and equipment reverting to the first party, if the second party breaches any of its obligations under this contract according to the following cases:

## **السابع عشر: التأمين**

يلتزم الطرف الثاني عند بدء الإنشاء مباشرة بالتأمين على الأصل ويستمر التأمين على المشروع بعد الإنشاء حتى نهاية مدة العقد بموجب بوليصة تأمينية لدى أحد شركات التأمين المرخصة في المملكة العربية السعودية وتظل التغطية التأمينية سارية المفعول وتجديدها طوال مدة العقد وتشمل كافة الأضرار التي تقع على الأصل والغير ويلتزم بالتأكد من تغطية وثيقة التأمين لجميع الأضرار المحتملة وأخذ موافقة الطرف الأول الخفية عليها.

## **الثامن عشر: الالتزام بالأنظمة واللوائح والقرارات السارية:**

يلتزم الطرف الثاني بالالتزام 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 بالمبنى محل العقد واستخداماتها بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر التراخيص التي تتطلبها الأجهزة الحكومية والوزارات والسلطات العامة والحصول عليها وعليه أن يزود الطرف الأول بصورة سارية المفعول عن جميع التراخيص اللازمة في جميع الأوقات 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.

## **التاسع عشر: الشرط الجزائي:**

اتفق الطرفان على أن يدفع الطرف الثاني إلى الطرف الأول مبلغ مساوي لأجرة ثلاث سنوات وقدره (.....) كشرط جزائي عند كل إخلال بينود العقد من قبل الطرف الثاني أو عند انسحاب الطرف الثاني من العقد.

## **العشرون: فسخ العقد:**

يحق للطرف الأول فسخ العقد واسترداد الأصل من الطرف الثاني والمطالبة بالشرط الجزائي ومصادرة الضمان النهائي إن وجد والأجرة المدفوعة مقدماً أي كانت قيمتها، مع أيلولة ملكية المنشآت المقامة من قبل الطرف الثاني والتحسينات المجازة والأثاث والتجهيزات إلى الطرف الأول، إذا أخل الطرف الثاني بأي من التزاماته بموجب هذا العقد وفقاً للحالات التالية:

1- If the second party withdraws from the contract, in which case the first party shall have the absolute right to dispose of these establishments in the manner it deems appropriate.

2- If the second party breaches any of the terms and conditions of the contract or its documents or papers.

3- If the Asset is used for a purpose other than that for which it was allocated (establishing a school).

4- If it delays payment of the annual rent for a period exceeding (15) fifteen days from the beginning of each contractual year.

5- If the second party fails to obtain all the necessary licenses and approvals to implement the project.

6- The second party fails to complete the project and all construction, equipment and furnishing works during the grace period referred to in Clause (Tenth) above.

7- If the second party leases schools to an operator not approved by the first party.

8- If the educational license of the second party is cancelled if it is the operator.

9- If the second party constructs or operates in violation of the engineering and operational specifications.

10- If it assigns the contract or part thereof or sub-leases the Asset or part thereof without obtaining prior written approval from the first party.

11- If it disposes of the Asset or arranges any real right on the establishments during the term of the contract as a mortgage or otherwise.

12- Failure to comply with any of the regulations, rules or decisions in force in the Kingdom of Saudi Arabia.

13- If the Lessee does not submit an educational license or a rental agreement to an educational entity within a period not exceeding two and a half years from the date of signing the contract.

**Provided that the first party, upon knowing of this breach, shall take the following measures:**

A- Notify the second party in writing by registered mail or e-mail to its address mentioned at the beginning of this contract, requesting it to fulfill its breached obligation within (15) fifteen days from the date of notification, and this shall be considered a first notice.

B- If the second party does not respond to the request of the first party and the first notice period expires, it shall be given a final written notice by registered mail or electronically, stating the necessity of fulfilling its breached obligation within a final period of (15) fifteen days from the date of expiry of the first specified period, under penalty of terminating the lease contract concluded with it.

C- If the second party does not take the necessary action and fulfill its obligations in full within the period specified in the final notice and confirm this in a written letter, it shall be notified in writing by registered mail or electronically at its address mentioned at the beginning of this contract of the decision to

1- إذا انسحب الطرف الثاني من العقد، وفي هذه الحالة يكون للطرف الأول مطلق الحق في التصرف بهذه المنشآت بالشكل الذي يراه مناسباً.

2- إذا أخل الطرف الثاني بأي من شروط وأحكام العقد أو وثائقه أو مستنداته.

3- إذا استعمل الأصل لغير الغرض الذي خصص من أجله (إقامة مدرسة).

4- إذا تأخر عن سداد قيمة الإيجار السنوي لمدة تزيد عن (15) خمسة عشر يوماً من بداية كل سنة تعاقدية.

5- إذا أخفق الطرف الثاني في استخراج كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتنفيذ المشروع.

6- إخفاق الطرف الثاني في إتمام المشروع وكافة الأعمال الإنشائية والتجهيز والتأثيث خلال فترة السماح المشار إليها بالبند (عاشراً) أعلاه

7- إذا قام الطرف الثاني بتأجير المدارس على مشغل غير معتمد من قبل الطرف الأول.

8- إذا تم إلغاء الترخيص التعليمي للطرف الثاني في حال كان هو المشغل.

9- إذا قام الطرف الثاني بالتشييد أو التشغيل بالمخالفة للمواصفات الهندسية والتشغيلية.

10- إذا تنازل عن العقد أو جزء منه أو أجر الأصل أو جزء منه من الباطن دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

11- إذا تصرف في الأصل أو رتب أي حق عيني على المنشآت خلال مدة العقد كرهنها أو خلافه.

12- عدم الالتزام بأي من الأنظمة أو اللوائح أو القرارات السارية في المملكة العربية السعودية

13- في حال عدم تقديم المستأجر لترخيص تعليمي أو اتفاقية تأجير لجهة تعليمية خلال مدة لا تتجاوز سنتين ونصف من تاريخ توقيع العقد.

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

أ - إشعار الطرف الثاني كتابة بالبريد المسجل أو الإلكتروني على عنوانه 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 الإلكتروني 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.

ج - إذا لم يتم الطرف الثاني باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي والتأكيد على ذلك بخطاب كتابي فيتم إشعاره كتابياً بالبريد المسجل أو الإلكتروني على عنوانه المذكور في صدر هذا

terminate the contract with it and withdraw the project directly without considering any justifications.

D- The final guarantee, if any, and any rent paid in advance shall be confiscated, and ownership of the establishments, furniture, equipment and approved modifications shall revert to the first party, and the first party shall have the right to demand compensation from the second party in court in the event of failure to meet the penalty clause.

#### **Twenty-one: Termination of the contract:**

The lease contract shall terminate in any of the following cases:

##### **1- The expiration of its original term.**

##### **2-Termination of the contract for public interest requirements:**

In the event that an order is issued by the state or the Ministry of Education to remove or withdraw all or part of the Asset subject to the contract and the buildings on it that were constructed in accordance with the terms of this contract and its appendices in accordance with the requirements of the public interest, then in this case the contract shall be terminated, and all amounts of financial, moral or other compensation that are disbursed as compensation for the Asset and establishments shall be the right of the first party, and ownership of the establishments and all equipment will revert to the first party.

##### **3- Termination of the contract due to any government agency objecting to it or the investor's failure to obtain licenses and permits:**

In the event that the second party fails to obtain the necessary licenses and permits from the relevant authorities due to their objection and after the Lessee proves this in a documentary manner, Tatweer Building Company shall have the right to terminate the contract and return the entire rent paid in advance to the Lessee and release its final guarantee.

##### **4- Termination of the contract by terminating it in accordance with the provisions of Clause Twenty above:**

In the event that one of the cases mentioned in Clause Twenty occurs and the first party decides to terminate the contract.

#### **Twenty-Two: Ownership of establishments and Equipment**

Ownership of all establishments, furniture, devices (air conditioners, etc.) and equipment in the educational Asset subject to this contract shall be transferred to the first party (Tatweer Building Company) upon the expiration of this contract or its termination for any reason.

#### **Twenty-Third: Evacuation of the Leased Asset**

The second party shall vacate the leased Asset and hand it over to the first party upon the expiration of the term or termination or expiration of the contract in accordance with the following controls:

1-Payment of all financial obligations arising from this contract, such as rent, public service fees, etc.

العقد بقرار فسخ العقد معه وسحب المشروع مباشرة دون النظر لأي مبررات.

د - يتم مصادرة الضمان النهائي إن وجد وأي أجرة مدفوعة مقدماً وتؤول ملكية المنشآت والأثاث والتجهيزات والتعديلات المجازة إلى الطرف الأول وللطرف الأول الحق في مطالبة الطرف الثاني قضائياً بالتعويضات في حال عدم استيفائه للشرط الجزائي.

#### **الحادي والعشرون: انتهاء العقد:**

ينتهي عقد الإيجار في أي من الحالات التالية:

##### **1- إنتهاء مدته الأصلية.**

##### **2- إنتهاء العقد لمقتضيات المصلحة العامة:**

في حال صدور أمر من الدولة، أو وزارة التعليم بإزالة أو سحب كل أو جزء من الأصل محل العقد وما عليه من مباني قد تم إنشائها طبقاً لبنود هذا العقد وملحقاته طبقاً لمقتضيات المصلحة العامة فإنه في هذه الحالة يتم فسخ العقد، كما أن جميع مبالغ التعويضات المالية أو المعنوية أو غير ذلك التي تصرف كتعويض عن الأصل والمنشآت تكون من حق الطرف الأول، وتؤول ملكية الإنشاءات وكافة التجهيزات إلى الطرف الأول.

##### **3- إنتهاء 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 لاعتراضها وبعد إثبات المستأجر لذلك مستندياً، فيحق لشركة تطوير للمباني فسخ العقد وإعادة كامل الأجرة المدفوعة مقدماً إلى المستأجر والافراج عن ضمانه النهائي.

##### **4- إنتهاء العقد بفسخه وفقاً لما ورد بالبند العشرون أعلاه:**

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

#### **الثاني والعشرون: ملكية المنشآت والتجهيزات**

تؤول ملكية كافة المنشآت والأثاث والأجهزة (التكيفات وخلافه) والتجهيزات بالأصل التعليمي محل هذا العقد إلى الطرف الأول (شركة تطوير للمباني) بمجرد انتهاء مدة هذا العقد أو إنهاءه لأي سبب من الأسباب.

#### **الثالث والعشرون: إخلاء الأصل المؤجر**

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

1-سداد كافة الالتزامات المالية الناشئة من هذا العقد مثل الأجرة ورسوم الخدمات العامة وخلافه.

2-The second party shall hand over to the first party the Asset, buildings and additions erected on it (immovable) in a sound condition and fit for direct use.

3-In the event that the Lessee continues to benefit from the leased Asset after the expiration of the contract or its termination without the consent of the first party, it shall pay five times the rent for this period, with the first party being entitled to the final guarantee as compensation, in addition to the first party's right to refer to it with the penalty clause.

4- At the end of the contract period, both parties shall sign the delivery report by both parties or their representatives. If the second party fails to sign the delivery report, the signature of the first party will suffice.

5- The second party shall deliver all documents and papers related to the project to the first party.

6- At the end of the contract term, or its termination or cancellation, the Lessee shall hand over the Asset in accordance with what is referred to in paragraph (2) of this clause. Everything fixed in the buildings and their accessories shall be considered a fixed asset that the second party shall not have the right to dismantle, remove or move, such as (doors - windows - electric generators - plugs - sanitary tools - electrical systems - air conditioning - communication systems - civil defense systems - .... and others). All constructions shall be considered the Asset of the first party and the second party shall not have the right to claim them. In the event of a violation of this, the first party shall have the right to demand that the second party pay the value of everything that it dismantled or damaged, and its liability towards the first party shall not be discharged until the compensation is paid. In all cases, the first party shall have the right to deduct the value of damages and other things from the final guarantee.

7- The first party releases the final guarantee at the end of the contract term and after receiving the building in good condition and all documents and designs related to the project.

#### **Twenty-fourth: Liability and validity of the contract against both parties and third parties:**

1- The first party shall not be responsible before any person, body or authority for any actions or activities that violate the applicable regulations or the prevailing customs and traditions in the Kingdom of Saudi Arabia carried out by the second party or the sub- Lessee, if any, or its visitors or followers within the leased Asset, and the second party alone bears full responsibility for these actions, and the second party shall generally respect the prevailing traditions and customs in the Kingdom of Saudi Arabia, and not to harm or injure its neighbors in any way.

2- The second party undertakes and commits to protect the first party from any complaints, claims, obligations or lawsuits resulting from actions and behaviors that violate the prevailing regulations or customs in the Kingdom of Saudi Arabia, issued by

2- يلتزم الطرف الثاني بتسليم الطرف الأول الأصل والمباني والإضافات المقامة عليه (الغير منقولة) بحالة سليمة وصالحة للاستعمال المباشر.

3- في حالة استمرار المستأجر في الانتفاع بالأصل المؤجر بعد انتهاء مدة العقد أو فسخه دون موافقة الطرف الأول فإنه يلتزم بدفع خمسة أضعاف الأجرة لهذه المدة مع استحقاق الطرف الأول للضمان النهائي كتعويض بخلاف حق الطرف الأول في الرجوع عليه بالشروط الجزائي.

4- يلتزم الطرفان عند نهائية 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 إنهاؤه أو فسخه أن يسلم الأصل 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 - الشبائيك - المولدات الكهربائية - الأفياش - الأدوات الصحية - الأنظمة الكهربائية - 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 تجاه الطرف الأول إلا بعد الوفاء ببيعة التعويض وفي كل الأحوال يحق للطرف الأول خصم قيمة التلغيات وخلافه من الضمان النهائي.

7- يفرج الطرف الأول عن الضمان النهائي بنهاية مدة العقد وبعد استلامه للمبنى في حاله سليمة وكافة الوثائق والتصاميم ذات العلاقة بالمشروع.

#### **الرابع والعشرون: 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 ويحمل الطرف الثاني وحده المسؤولية الكاملة عن هذه الأفعال ، ويلتزم الطرف الثاني على وجه العموم باحترام التقاليد و الاعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، وعدم الإضرار أو أيداء جيرانه بأي صورة من الصور .

2- يتعهد ويلتزم الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أي شكاوي أو مطالبات أو التزامات أو دعاوي نتيجة أفعال و تصرفات مخالفة للأنظمة أو الاعراف السائدة بالمملكة العربية السعودية، التي تصدر من الطرف الثاني نفسه أو

the second party himself or one of its followers or the sub-Lessee, if any, during the validity of this contract.

3- In the event of liquidation or bankruptcy of the second party, this contract shall apply with all its terms to the heirs or liquidator of their business or to their private and public successors, who shall be obligated and responsible for implementing the obligations contained in this contract with all its provisions and terms.

4- The Ministry of Education (the owner) shall have the right to sell the leased Asset (the Asset and its buildings) during the term of this contract to any other party without prejudice to any of the rights acquired by the second party under this contract.

#### **Twenty-Fifth: Assignment of the Contract**

The second party shall not have the right to assign the contract or part thereof to a third party or dispose of the establishments it has established on the Asset in any way or arrange any real right thereon during the term of the contract as a mortgage or assign it in whole or in part with or without compensation.

#### **Twenty-Sixth: Subcontracting:**

The second party shall not have the right to subcontract with respect to the entire contract or part thereof except after obtaining prior written approval from the first party.

#### **Twenty-seventh: Force Majeure**

Neither party shall be liable for the implementation of its contractual obligations towards the other party in the event of any of the force majeure cases occurring, which are limited to (wars - demonstrations - natural disasters). In the event that the force majeure case continues for three consecutive months, Tatweer Building Company shall have the right to settle the rights of the second party and terminate the contract by written notice. Epidemics shall not be considered force majeure cases under this contract, and the second party shall have no right to demand that the first party return the payment of rent or reduce it or increase the grace period or otherwise due to the spread of epidemics.

#### **Twenty-eighth: Customs facilities and recruitment**

The first party shall not be obligated to provide any facilities in terms of recruiting labor, materials or machines or providing customs facilities.

#### **Twenty-ninth: Correspondence between both parties**

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 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-

أحد تابعيه أو مستأجر الباطن إن وجد أثناء سريان هذا العقد .

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

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

#### **الخامس والعشرون: التنازل عن العقد**

لا يحق الطرف الثاني التنازل عن العقد أو جزء منه للغير أو التصرف في المنشآت التي أنشأها على الأصل بأي وجه من الوجوه أو ترتيب أي حق عيني عليها خلال مدة العقد كرهنها أو التنازل عنها كلياً أو جزئياً بعوض أو بدون عوض.

#### **السادس والعشرون: التعاقد من الباطن:**

لا يحق للطرف الثاني أن يتعاقد من الباطن بخصوص كامل العقد أو جزء منه إلا بعد الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الطرف الأول.

#### **السابع والعشرون: القوة القاهرة**

لا يكون أي من الطرفين مسؤولاً عن تنفيذ التزاماته التعاقدية قب الطرف الآخر في حال تحقق أي من حالات القوة القاهرة وهي على سبيل الحصر (الحروب- المظاهرات- الكوارث الطبيعية) وفي حال استمرار حالة القوة القاهرة لمدة ثلاث أشهر متصلة فيحق لشركة تطوير للمباني تسوية حقوق الطرف الثاني وإنهاء العقد بموجب إخطار كتابي ولا تعد الأوبئة من حالات القوة القاهرة بموجب هذا العقد عليه، ولا يحق للطرف الثاني مطالبة الطرف الأول بإرجاع سداد الأجرة أو أنقاصها أو زيادة مدة فترة السماح أو خلافه بسبب تفشي الأوبئة.

#### **الثامن والعشرون: التسهيلات الجمركية والاستقدام**

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

#### **التاسع والعشرون: المكاتبات والمراسلات بين الطرفين**

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 الالكتروني حسب الأحوال وبشروط إثبات تسليمها، بشرط أنه في أي من هذه الحالات إذا قام المرسل إليه بإبلاغ الطرف الآخر بعنوان آخر

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.

#### **Thirty:**

The address indicated in this contract for each party shall be its official address and all correspondence, notifications and papers related to the implementation of the contract and everything related to it or resulting from it shall be made through it. No change in this address shall be valid except by prior written notice of (15) fifteen days for the notification delivered to the other party.

#### **Thirty-first: Contract law and dispute resolution:**

1- This contract shall be subject to the regulations in force in the Kingdom of Saudi Arabia and shall be interpreted, implemented and any claims arising therefrom shall be settled in accordance with them.

2- Both parties agreed that in the event of a dispute in the interpretation or implementation of this contract or any of its provisions, it shall be resolved amicably, and if this is not possible, the matter shall be referred to the competent court in the Kingdom of Saudi Arabia in the city of Riyadh.

#### **Thirty-two:**

This contract shall be subject to all regulations and instructions, including but not limited to (building regulations in force in the Kingdom - security and safety regulations issued by the Civil Defense - regulations issued regarding insurance - regulations of the Ministry of Municipal and Rural Affairs and Housing) and what is required by the public interest as long as it is in existence or under construction. The provisions of these regulations and instructions shall apply to the second party in the event of any violation. The terms of the contract shall also be subject to all rules and regulations in force in the Kingdom of Saudi Arabia in matters not stipulated in the contract.

#### **Thirty-three: Violations and penalties:**

After completion of construction and the beginning of teaching therein, the second party shall be subject to what is applied to private schools in terms of violations and penalties stipulated in the private education regulations and related regulations, bylaws and decisions.

#### **Thirty-fourth: Review and knowledge of the contract:**

Each party acknowledges that it has reviewed all the terms of the contract, understood its purposes, learned about them, accepted them completely, and shall be committed to them in their entirety and in detail.

#### **Thirty-fifth: Counterparts of the contract:**

This contract was executed in two identical copies in the Arabic language, signed by both parties, and each party received a copy

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.

#### **الثلاثون:**

العنوان المبين بهذا العقد لكل طرف هو عنوانه الرسمي وتتم من خلاله جميع المكاتبات والإخطارات والأوراق المتعلقة بتنفيذ العقد وكل ما يختص به أو يترتب عليه، ولا يعد بتغيير هذا العنوان إلا بموجب إخطار كتابي سابق (15) خمسة عشر يوماً للتبليغ الذي يسلم للطرف الآخر

#### **الحادي والثلاثون: نظام العقد وحسم الخلاف:**

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 بالمملكة العربية السعودية بمدينة الرياض.

#### **الثاني والثلاثون:**

يسري على هذا العقد جميع الأنظمة والتعليمات على سبيل المثال لا الحصر (أنظمة البناء المعمول بها في المملكة - أنظمة الأمن والسلامة الصادرة من قبل الدفاع المدني - الأنظمة الصادرة بخصوص التأمين- أنظمة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وما تقتضيه المصلحة العامة طالما كان قائماً أو تحت الإنشاء وتطبق بحق الطرف الثاني ما توجبه تلك الأنظمة والتعليمات في حال ارتبكه أية مخالفة كذلك تخضع بنود العقد لكافة القواعد والأنظمة السارية في المملكة العربية السعودية فيما لم يرد نص عليه في العقد.

#### **الثالث والثلاثون: المخالفات والجزاءات:**

يخضع الطرف الثاني بعد الانتهاء من التشييد وبداية ممارسة التعليم فيها إلى ما يطبق على المدارس الأهلية من حيث المخالفات والجزاءات المنصوص عليها في لائحة التعليم الأهلية والأنظمة واللوائح والقرارات ذات العلاقة

#### **الرابع والثلاثون: الاطلاع على العقد والعلم به:**

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

#### **الخامس والثلاثون: عدد نسخ العقد:**

حرر هذا العقد من نسختين متطابقتين باللغة العربية، ووقع عليها الطرفان واستلم كل طرف نسخة للعمل

to act upon, provided that all pages of the contract and its appendices shall be signed and stamped.

Therefore, both contracting parties agreed to and signed the contract and agreed to all the terms and conditions contained in the contract documents.

بموجبها على أن يتم التوقيع والختم على جميع صفحات العقد وملحقاته.

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

**Thirty-sixth: Contract Language:**

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 .

**السادس والثلاثون: لغة العقد:**

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير هذا العقد وتنفيذه 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

.....

Capacity بصفته

.....

Signature التوقيع

.....

First Party الطرف الأول

شركة تطوير للمباني  
Tatweer Buildings Company

Capacity بصفته

.....

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 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 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

\* 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.



# الدليل الاسترشادي لتنفيذ المشروع التعليمي

## Educational Project Implementation Guideline

أرض فضاء

Vacant Land

مبنى غير مكتمل

Incomplete Building

# جدول المحتويات Table of Content

5



رحلة المستثمر Investor Journey

9



مرفقات داعمة Support Attachments



رحلة المستثمر  
**Investor Journey**

# خطوات رحلة المستثمر

## Investor Journey

توقيع العقد استثماري  
Signing the Investment Contract

1

إصدار قرار مساحي من خلال منصة بلدي  
Issuance of a **Cadastral Recognition** from the Balady Patform .

2

إصدار رخصة بناء من خلال منصة بلدي  
Issuance of a **Building Permit** from the Balady Platform

3

إصدار (ترخيص الدفاع المدني) من مديرية الدفاع المدني.  
Issuance of a **Civil Defense License** from the Salamah Platform

4

إصدار (الترخيص التشغيلي) من خلال منصة المركز السعودي للأعمال.  
Issuance of an **Operational License** from Saudi Business Center Platform .



### Service Requirements :

Apply for the service on the Balady platform at the following link

[Issuance of cadastral recognition](#)

- Contracting with a cadastral classified engineering office.
- Pay the service fee.
- The Cadastral Recognition application based on **(investment contract)**.

### متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي

[إصدار قرار مساحي](#)

- التعاقد مع مكتب هندسي معتمد ومُصنف مساحياً.
- سداد رسوم الخدمة.
- إصدار القرار المساحي بموجب **(عقد استثماري)**.



[User Manual دليل المستخدم](#)



### Service Requirements :

Apply for the service on the Balady platform at the following link

[Issuance of Building Permit](#)

- The existence of a cadastral decision.
- Contracting with a designer engineering office and supervising engineering office and a building contractor
- Submit the engineering plans and required documents to complete the service.
- Pay the service fee.
- Issuance of Building Permit based on **(investment contract)**.

### متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة بلدي على الرابط التالي

[إصدار رخصة البناء](#)

- وجود قرار مساحي.
- التعاقد مع مكتب هندسي مصمم ومكتب هندسي مشرف ومقاول بناء..
- تقديم المخططات الهندسية وإرفاق المستندات المطلوبة لاستكمال الخدمة
- سداد رسوم الخدمة.
- إصدار رخصة البناء بالاعتماد على **(العقد استثماري)**.



[User Manual دليل المستخدم](#)

### Service Requirements :

### متطلبات التقديم على الخدمة:

Apply for the service on the Salamah platform  
at the following link

[Salamah Platform](#)

التقديم على الخدمة في بوابة سلامة على الرابط  
التالي

[بوابة سلامة](#)

- Submit the **Investment Contract** إرفاق **العقد الاستثماري**.
- Submit the Building Permit. إرفاق رخصة البناء.
- Submit the Baladi License. إرفاق (رخصة البلدية/إحالة البلدية)
- Submit Camera Installation Certificate من كاميرات إنجاز تركيب كاميرات من الشرطة إرفاق شهادة



[User Manual دليل المستخدم](#)

### Service Requirements :

Apply for the service on the Saudi Business Center Platform at the following link  
[Saudi Business Center Platform](#)

- Existence of educational activity in the commercial register of the investor..
- Submit the engineering plans.
- Submit the Building Permit.
- Submit the Safety Permits.
- Submit the commercial license.
- Enter the national address.

### متطلبات التقديم على الخدمة:

التقديم على الخدمة في بوابة المركز السعودي للأعمال على الرابط التالي  
[بوابة المركز السعودي للأعمال](#)

- وجود نشاط تعليمي في السجل التجاري للمستثمر..
- إرفاق المخططات الهندسية المعتمدة.
- إرفاق رخصة البناء.
- إرفاق شهادة السلامة.
- إرفاق رخصة تجارية.
- إدخال العنوان الوطني.



## مرفقات داعمة Support Attachments

1. Request form for the information of the Engineering office contracted by the investor. نموذج طلب معلومات المكتب الهندسي المتعاقد معه من قبل المستثمر.
1. The circular issued by the Ministry of Municipalities and Housing, No. 4400674543/1, dated 06/09/1444 AH. التعميم الصادر من وزارة البلديات والإسكان برقم 4400674543/1 وتاريخ 1444/09/06هـ.
3. Cadastral Recognition issued by the investment contract . قرار مساحي صادر بموجب عقد استثماري.
4. Building permit issued by the **investment contract** . رخصة بناء صادرة بموجب **عقد استثماري**.
5. School Operational. ترخيص تشغيلي.

## نموذج طلب بيانات مكتب هندسي

### Request form for the information of the Engineering office

	اسم المستثمر Investor Name
	رقم العقد Contract Number
	اسم المكتب الهندسي Engineering office Name
	رقم التواصل Contact Number
	البريد الإلكتروني الرسمي Official Email

## نموذج الخطة الزمنية للمشروع

### Project Timeline

الشهر السادس 6 <sup>th</sup> Month	الشهر الخامس 5 <sup>th</sup> Month	الشهر الرابع 4 <sup>th</sup> Month	الشهر الثالث 3 <sup>rd</sup> Month	الشهر الثاني 2 <sup>nd</sup> Month	الشهر الأول 1 <sup>st</sup> Month	الالتزامات التعاقدية Contract Terms
						تقديم دراسة هندسية من مكتب معتمد عن حالة العقار الإنشائية. Submit an engineering study through an office approved by the First Party on the structural condition of the property.
						إسناد أعمال الترميم إلى استشاري ومقاول معتمد. Assign the repairs to a consultant and contractor
%	%	%	%	%	%	نسبة الإنجاز Percentage of completion POC
						التعاقد مع شركة الصيانة. Contracting with a maintenance company
						التعاقد مع شركة النظافة. Contracting with a cleaning company
						التأمين على العين المستأجرة ضد الحريق والمسؤولية المدنية. Secure the rented property against fire and civil liability throughout the validity period
						التشغيل Operation

### الإعتماد Approval

التاريخ Date	التوقيع Signature	الاسم Name	صاحب الصلاحية Authorized Person
			الاستشاري المعتمد Consultant
			المستثمر Investor

وكالة الوزارة للتراخيص والامتثال

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الصادر : ٤٤٠٠٦٧٤٥٤٣/١

التاريخ : ١٤٤٤/٩/٦ هـ

المرفقات : بدون

011 30001 00001 01 000 10 000000 1 000 00 000

الرقم

التاريخ

المرفقات

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الإدارة العامة للتراخيص

الموضوع: بشأن استخراج التراخيص الإنشائية للمدارس الأهلية بموجب العقد الاستثماري المبرم مع شركة تطوير للمباني.

تعميم لجميع الامانات

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى خطاب سعادة الرئيس التنفيذي لشركة تطوير للمباني رقم ٢٠٢٢/٢/١/٢١٠٠ وتاريخ ١٤٤٤/٨/٨هـ بشأن قيام الشركة بطرح الفرص الاستثمارية للأصول المملوكة لوزارة التعليم وفق مقتضى الأمر السامي الكريم رقم ٤٥٠٢٨ وتاريخ ١٤٣٣/١٠/٤هـ، وما أشير له من خدمة إصدار القرار المساحي لغرض إصدار رخصة البناء من خلال خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) كنوع وثيقة الملكية مما مكن المكاتب الهندسية من إصدار الرخص الإنشائية للمستثمرين بموجب العقد المبرم مع شركة تطوير للمباني وسهل لهم سرعة البدء بأعمال التشييد للمرافق التعليمية، إلا أن بعض الامانات تطلب من المكتب الهندسي بأن يتم التقديم للرخص الإنشائية بموجب الصك الإلكتروني ويكون مقدم الطلب وزارة التعليم بصفته المالك للأصل مما انعكس سلباً على بيئة الاستثمار في التعليم.

وبناء على متطلبات رخص البناء الواردة بدليل إجراءات خدمات الرخص الإنشائية المعمم على الامانات بالتعميم رقم ٤٣٠٠٩٥٢١٨٧/١ وتاريخ ١٤٤٤/١/٢هـ.

أمل التكرم بالإطلاع والتوجيه بإصدار القرارات المساحية ورخص البناء للمدارس الأهلية على الأراضي المخصصة كمرافق تعليمية وذلك (باسم المستثمر ورقم العقد) للعقود الاستثمارية الموقعة بين شركة تطوير للمباني والمستثمرين وفق (دليل المستخدم لخدمة إصدار قرار مساحي) المتاح بها خيار (عقد استثماري - تخصيص حكومي) والمعتمدة في منصة بلدي وإبلاغ ذلك للجهات التابعة لكم والمرتبطة بكم.

والله يحفظكم .. والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس قطاع مشغلي المدن والامتثال

م. علي بن هادي راجحي

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing



الأمانة	إمارة المنطقة العرفية
البلدية	بلدية غرب الدمام

## قرار مساحي

رقم القرار	1443/05/01
التاريخ	

الفرض من القرار المساحي

اصدار رخصة بناء

اسم صاحب الطلب	رقم العمرة	نوع العمرة	سجل تجاري
الهالك الرئيسي	رقم المخطط	91	

رقم القطعة

ع22

نوع وثيقة الملكية	عقد استثماني - تخصيص حكومي	رقم وثيقة الملكية	DMM-L-093-4	تاريخ وثيقة الملكية	1442/01/17
-------------------	----------------------------	-------------------	-------------	---------------------	------------

الحدود والأضراس والمساحة من ذاتي

الحدود	نوع الحد	الحدود	الأبعاد حسب الطك	الأبعاد حسب الطبيعة	أقل ارتداد مسموح	أقصى بروز مسموح	السطحة	
الشمال	مزارع عرض 15.00	54	3	1.5	3	3	3	
الجنوب	مزارع سيارات يل	85	3	1.5	3	3	3	
الشرق	مزارع عرض 15.00م	95	3	1.5	3	3	3	
الغرب	مزارع عرض 15.00	108	3	1.5	3	3	3	
المساحة الاجمالية							6941.41	

اسم المكتب الهندسي	نوع الموقع	مركز قضاء
مرحلة النطاق العمراني	منسوب الشارع	المزارع مستوي
الحدود	نظام البناء	البناء حسب نظام الكود السعودي

صورة الخريطة	صورة الموقع الجوي	صورة من الطبيعة

تفصّل

الحدائقيات	الشرقيات	الزهر	الشهائيات	الزهر
3319022	50.019257068936014	E	26.397367162916435	N
3319023	50.01896961999071	E	26.398307227344237	N
3319024	50.01947513331751	E	26.39848167524898	N
3319025	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N
3319026	50.019989278341974	E	26.39775970713708	N

بتاريخ  
1443/05/01

وتم سدادها بموجب قرار الفاتورة رقم

الرسوم المستحقة على القرار المساحي

التعدادات



## رخصة بناء

نوع الطلب	إصدار رخصة بناء
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	بلدية غرب الدمام

رقم الإخصة	رقم رخصة بناء
نوع الإخصة	سارية
تاريخ إصدارها	1443/05/01
تاريخ إنتهائها	1446/05/01

اسم صاحب الإخصة	رقم الهوية	نوع الهوية	سجل تجاري
نوع وثيقة الملكية	رقم وثيقة الملكية	DMM-L-093-4	1442/01/17
نوع البناء	رقم قطعة الأرض	22 ح	91
التي	وصف المبنى	مجمع تعليمي جميع المراحل بنين وبنات يتكون من ( 3 دور أرض + دور	حكومي



الحدود و الأبعاد والارتفاعات للمبنى

الجهة	حدها	الارتفاع (م)	الأبعاد (م)	الارتفاع (م)
الشمال	شارع عرض 15.00 م	1.5	54	3
الجنوب	مواقف سيارات	1.5	85	3
الشرق	شارع عرض 15.00 م	1.5	95	3
الغرب	شارع عرض 15.00 م	1.5	108	3
مساحة الأرض				3941.41 م <sup>2</sup>



عرض مكونات البناء

اسم المكون	عدد الوحدات	الاستخدام	عدد الأدوار	المساحة
دور أرضي	1	مدرسة	0	1012.19
دور أول	0	مدرسة	0	1025.33
الدور	0	سور	0	307.28
غرفة كهرباء	0	مدرسة	0	20.57
ملائح مطوية	0	مدرسة	0	105.08
مساحة البناء الكلي	2193.17	نسبة البناء		14.58

استعراض بقية مكونات البناء لتصبح الباركود الذي في الأعلى



بيانات التعاقد

الوكيل الهندسي المهمم
-----------------------

إحداثيات الموقع

الارتفاعات
العرضيات

الرسم المستلقة على الإخصة  
و تم سدادها بموجب الإيصال رقم  
بتاريخ

ملاحظات

--



وزارة التعليم  
Ministry of Education

## ترخيص مدرسة أهلية Private Schools License

Entity Name	اسم المنشأة
	شركة .....

Expiry Date	تاريخ الإنتهاء	Issue Date	تاريخ الإصدار	License No.	رقم الترخيص
30/09/2025		30/09/2024		520-21696	

Unified Number	الرقم الموحد	Company Name	اسم الشركة
		شركة .....	

National address		العنوان الوطني	
District	الحي	City	المدينة
	حي .....		الرياض
Street Name	اسم الشارع	Building No	رقم المبنى
	.....		000
Additional No	الرقم الإضافي	Postal Code	الرمز البريدي
	.....		.....

الرجاء المسح للإطلاع على مزيد من المعلومات

For more information Please scan QR code

Activity Name	اسم النشاط
(851010)التعليم في مرحلة ما قبل المدرسة رياض الأطفال ( بمنهج وطني )	1
(851012)التعليم في مرحلة ما قبل المدرسة رياض الأطفال ( بمنهج عالمي ) المسارات: دبلوما أمريكي المنهج: منهج أمريكي	2
(851021)التعليم الابتدائي للطلاب بمنهج وطني	3
(851022)التعليم الابتدائي للطالبات بمنهج وطني الموافقات الأخرى: اسناد ( أولى/ثاني/ثالث/رابع )	4
(851026)التعليم الابتدائي للطالبات بمنهج عالمي الموافقات الأخرى: اسناد ( أولى/ثاني/ثالث/رابع ) المسارات: دبلوما أمريكي المنهج: منهج أمريكي	5
(852115)التعليم المتوسط للطالبات بمنهج وطني	6
(852132)التعليم المتوسط للطالبات بمنهج عالمي المسارات: دبلوما أمريكي المنهج: منهج أمريكي	7
(852114)التعليم المتوسط للطلاب بمنهج وطني	8

نموذج اشعار المستثمر		
أ	اسم المدرسة	
	الإدارة العامة للتعليم بمنطقة/محافظة	محافظة جدة
	الرقم الوزاري	رقم السجل التجاري
ب	<p>إشارةً إلى المادة الثالثة والعشرون من لائحة تنظيم المدارس الأهلية الصادرة بموافقة مقام مجلس الوزراء بقرار رقم 1006 في 13 / 8 / 1395هـ والتي تنص على " على جهات الاختصاص كل في نطاق اختصاصه إصدار القرارات التنفيذية والتعليمات اللازمة لهذه اللائحة"، وبناءً على خطاب وكيل الوزارة للتراخيص وتنسيق المشروعات بوزارة البلديات والإسكان رقم (2/4500985701) وتاريخ 17/12/1445هـ، المتضمن موافقة معالي وزير البلديات والإسكان على استثناء مرافق التعليم من رخص البناء لمدة سنة بشكل استثنائي، قامت وكالة الوزارة للتعليم الخاص بالتعميم لإدارات التعليم بالخطاب رقم (4600010684) وتاريخ 5/1/1446هـ، بشأن استثناء مرافق التعليم من رخص البناء مؤقتاً لمدة سنة على أن يتم تصحيح أوضاع تلك المباني خلال هذه السنة، وإشارةً إلى خطاب معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1613/4700397) وتاريخ 25 / 6 / 1447هـ بشأن تمديد استثناء مباني المنشآت التعليمية ذات رخص البناء غير التعليمية من تقديم رخص البناء حال تقديمها باستخراج التراخيص التجارية لمدة عام، وبناءً على خطاب الوكالة رقم ٤٨٠٠٧٣٩ / ٤٧٠٠٠ / س، وتاريخ 1-7-1447هـ بشأن معالجة تراخيص المدارس الخاصة ذات رخص البناء غير التعليمية.</p> <p>أفيدكم أنا (المستثمر/مدير السجل التجاري) قد أطلعت على أنه:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تم إيقاف القبول للطلاب لعام 1448هـ للمدرسة المذكورة بياناتها أعلاه</li> <li>سيتم إلغاء التراخيص للمدرسة المذكورة بياناتها أعلاه بتاريخ (24 / 1 / 1448هـ)</li> <li>ستقوم إدارة التعليم بإبلاغ أولياء أمور الطلاب المسجلين في المدرسة المذكورة بياناتها أعلاه بتاريخ (29 / 7 / 1447هـ) بأنه سيتم إلغاء ترخيص المدرسة بتاريخ (24 / 1 / 1448هـ) ونقل الطلاب إلى أقرب مدرسة حكومية متاحة في حال لم يتم نقلهم من قبل ولي الأمر إلى أي مدرسة أخرى.</li> </ul>	
	المستثمر / مدير السجل التجاري:	رقم الهوية / الإقامة:
التوقيع:	التاريخ:	

مدخل بيانات المدرسة في فقرة (أ) من قبل إدارة التعليم	
الاسم	
التوقيع	
التاريخ	