كراسة الشروط والمواصفات
(تأجير واستثمار)

اسم المزايدة: فرصة تأجير واستثمار (مبنى بنك)

رقم المنافسة:

1447\006

تاريخ طرح الكراسة: 2026/03/09م

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

فهرس

القسم الأول: المقدمة

١. التعريفات
٢. تعريف عن المزايدة
٣. اشتراطات التقديم للمزايدة

القسم الثاني: مواصفات العقار

١. وصف العقار
٢. الاشتراطات الفنية

القسم الثالث: إعداد العروض

١. لغة العروض
٢. أسعار العروض
٣. دراسة الشروط والمواصفات ومعاينة العقار
٤. الاسئلة والاستفسارات

القسم الرابع: تقديم العروض

١. آلية تقديم العرض
٢. الضمان البنكي
٣. مواعيد تقديم العروض
٤. مكان تقديم العروض
٥. تمديد قبول العروض وتأجيل فتحها
٦. سريان العروض
٧. الانسحاب
٨. الغاء المزايدة

القسم الخامس: الترسية والتعاقد

١. الترسية والتعاقد
٢. تسليم العقار

القسم السادس: الشروط والأحكام العامة

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

Public | عام

القسم الأول: المقدمة

1. التعريفات

يقصد بالعبارات والمصطلحات الآتية -أينما وردت في هذه الكراسة- المعاني الموضحة أمام كل منها، مالم يقتض السياق خلاف ذلك:

المصطلح	التعريف
الهيئة	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
مقدم العرض	المشارك في المزايدة الراغب في تقديم العرض.
المستأجر	المتعاقد بعد ترسية المزايدة عليه.
المزايدة	تشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الهيئة ومقدمي العروض حتى الترسية.
النظام	نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/58 بتاريخ 4 / 9 / 1427هـ.
اللائحة التنفيذية	اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

2. تعريف عن المزايدة

ترغب هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في طرح مزايدة عامة عن طريق الأظرف المختومة فرصة تأجير واستثمار (مبنى خدمات بنكية) والوارد تفاصيله في القسم الثاني (مواصفات العقار) من هذه الكراسة وذلك لغرض التأجير وفق الأنظمة والتعاميم ذات الصلة والشروط المواصفات الواردة في هذه الكراسة.

3. اشتراطات التقديم للمزايدة

أولاً: لا يجوز المشاركة في المزايدة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:

١. موظفو الحكومة ويستثنى من ذلك ما يلي:
   أ. الأعمال غير التجارية إذا رخص لهم بمزاولتها.
   ب. شراء كتب من تأليفهم سواء منهم مباشرة أو من الناشرين أو المكتبات.
   ج. تكليفهم بأعمال فنية أو شراء حق الملكية الأدبية أو الفنية أو مصنفاتهم.
   د. الدخول في المزايدات العلنية، إذا كانت الأشياء المرغوب في شرائها لاستعمالهم الخاص.
٢. المسجونون بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد.
٣. من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم.
٤. المفلسون أو من طلبوا إشهار إفلاسهم أو ثبت إعسارهم أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة.
٥. الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
6. من لم يبلغ من العمر (ثمانية عشر) عاماً.
7. ناقصو الأهلية.
8. من صدر قرار بمنع التعامل معهم من الجهات المخولة بذلك نظاماً أو بحكم قضائي حتى مدة المنع من التعامل.

ثانياً: يسري على الشركات الغير سعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

ثالثاً: يجب أن يقدم مقدمي العروض الوثائق التالية ويجب أن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:

١. السجل التجاري أو الترخيص النظامي في مجال الأعمال المتقدم لها.
٢. شهادة تصنيف في مجال الأعمال المتقدم لها -إن وجد-.
٣. شهادة سداد الزكاة أو الضريبة أو كليهما متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة.

Public | عام
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

٤. شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة، وتسديد الحقوق التأمينية.
٥. شهادة الانتساب للغرفة التجارية.
٦. شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف.
٧. وكالة أو تفويض مصدق من الغرفة التجارية لاستلام الكراسة وتسليم العرض.
٨. خطاب الضمان البنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي ساري المفعول حتى نهاية العقد.
٩. محضر معاينة الموقع.
١٠. كراسة الشروط الأصلية موقعة ومختومة من قبل المتقدم.
١١. الترخيص النظامي في مجال الأعمال المتقدم لها (ترخيص من البنك السعودي المركزي).
١٢. إثبات العنوان الوطني (للأعمال).
١٣. وكالة /تفويض تنص على (دخول المزايدة وتوقيع عقود التأجير والاستثمار بهيئة الزكاة والضريبة والجمارك)

القسم الثاني: مواصفات العقار

1.وصف العقار

مدة الاستئجار	5 سنوات
نوع النشاط	خدمات بنكية
الموقع	منفذ الرقعي
نوع العقار	مبنى خدمات بنكية
تفاصيل الموقع	29°03'42.4"N-46°38'14.8"E
مساحة الموقع	400م2

2.الاشتراطات الفنية

يجب على المستأجر التقيد بكافة متطلبات الامن والسلامة وتطبيق الأنظمة واللوائح الصادرة من الجهات ذات العلاقة.

القسم الثالث: إعداد العروض

1.لغة العروض

يجب أن تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى، أو تقديم الوثائق الداعمة للعرض بإحدى اللغات الأجنبية عند الحاجة مع تقديم ترجمة لتلك الوثائق. وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربي.

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية
Public | عام
Public | عام

2. أسعار العروض

أولاً: يجب على مقدم العرض تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات الواردة في هذه الكراسة رقماً وكتابة بالريال السعودي مع تقديم بنداً مستقلاً بضريبة القيمة المضافة، وألا يقوم بإجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، كما يجب ألا يقوم بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، وسيتم استبعاد العرض المخالف لذلك.

ثانياً: لا يجوز لمقدم العرض التعديل أو المحو أو الطمس على قائمة الأسعار، ويجب إعادة تدوين أي تصحيح يجريه صاحب العرض عليها رقماً وكتابة والتوقيع عليه وختمه.

3. دراسة الشروط والمواصفات ومعاينة العقار

على مقدم العرض قبل تقديم عرضه دراسة بنود وأحكام هذه الكراسة دراسة وافية ودقيقة وإعداد عرضه وفق ما تقتضيه هذه الكراسة، كما على مقدم العرض قبل تقديم عرضه أن يقوم بمعاينه العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق المساحات المعتمدة وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة بموقع العقار والمواقع المجاورة له والتعرف على الأنظمة والتعاميم والقرارات ذات الصلة، ويعتبر مقدم العرض قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار.

4. الاسئلة والاستفسارات

يمكن للمتقدمين للمزايدة في حال وجود أي اسئلة أو استفسارات عن المزايدة أن يرسلوا استفساراتهم لممثل الهيئة عبر ضابط الاتصال الموضح أدناه:

ضابط الاتصال	الهاتف: 0114349823 البريد: investment@zatca.gov.sa

القسم الرابع: تقديم العروض

1. آلية تقديم العرض

أولاً: توضع العروض بداخل مظروف مختوم بالشمع موجه إلى رئيس لجنة فتح عروض التأجير والاستثمار في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بما يضمن سريتها وعدم فتحها.

ثانياً: يوقع العرض من مقدمه، فإن كان العرض مقدماً من مؤسسة أو شركة يوقع ممن يملك تمثليها نظاماً، كما يجب أن يختم العرض وكافة مرفقاته بختم مقدم العرض.

2. الضمان البنكي

أولاً: يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة (15%) من قيمة الأجرة السنوية للتأجير دون استثمار ويستبعد العرض المخالف لذلك.

ثانياً: ترد الضمانات إلى أصحاب العروض غير المقبولة بعد الترسية.

هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

3. مواعيد تقديم العروض

يتم اتباع كافة المواعيد المتعلقة بالمزايدة حسب الجدول أدناه، ولا يعتد بأي عرض يصل إلى الهيئة بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض:

المرحلة	آخر موعد
إرسال الأسئلة والاستفسارات	2026/04/21م
تقديم العروض	2026/04/22م الساعة 10 صباحاً
فتح العروض	2026/04/22م الساعة 1 مساءً

4. مكان تقديم العروض

يتم تسليم العرض إلى وكالة الشؤون المالية والإدارية في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أو عن طريق المناولة أو البريد المسجل ويعطي المتقدم إيصالاً يثبت في تاريخ وساعة التقديم، من خلال العنوان الموضح أدناه:

العنوان (1)	هيئة الزكاة والضريبة والجمارك في مدينة الرياض، مبنى صميم حي الصحافة الدور الثالث الإدارة العامة للمالية والاستثمار ص.ب 6898 الرياض 11187

5. تمديد قبول العروض وتأجيل فتحها

يجوز للهيئة تمديد قبول العروض وتأجيل فتح المظاريف ويشعر المتقدمون للمزايدة بذلك في الحالات التالية:

1- إذا اتضح عدم استكمال المدة النظامية لتقديم العروض.

2- إذا توافرت أسباب مقبولة لتمديد قبول العروض.

3- إذا لم تتمكن لجنة فتح المظاريف من القيام بعملها لأسباب مقبولة.

6. سريان العروض

أولاً: يجب أن تكون مدة سريان العروض في هذه المزايدة (90) تسعين يومًا من التاريخ المحدد لفتح العروض،

ثانياً: للهيئة الحق في تمديد سريان العروض إذا لم تتمكن من البت في الترسية من خلال إشعار أصحاب العروض برغبتها تمديد مدة سريان عروضهم لمدة تسعين يوماً أخرى وعلى من يوافق من أصحاب العروض على التمديد، تمديد ضماناتهم وإبلاغ الجهة الحكومية بذلك خلال أسبوعين من تاريخ الإشعار بطلب التمديد، ومن لم يتقدم خلال هذه المدة، يعد غير موافق على تمديد عرضه، ويعاد له ضمانه.

7. الانسحاب

في حال انسحب مقدم العرض بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل نسبة (2%) من إجمالي سعر العرض.

8. الغاء المزايدة

للهيئة الغاء المزايدة للمصلحة العامة أو لمخالفة إجراءاتها أحكام النظام أو لوجود أخطاء جوهرية مؤثرة في الشروط أو المواصفات، وتكون صلاحية الإلغاء لصاحب الصلاحية لدى الهيئة، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض في حالة إلغاء المزايدة.

Public | عام
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

القسم الخامس: الترسية والتعاقد

1.الترسية والتعاقد

أولاً: بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض للتأجير والاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه مناسباً.

ثانياً: يتم اخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات من توقيع العقد وفي حال تخلفه عن مراجعة الهيئة أو انسحابه يتم إلغاء حقه في الترسية ومصادرة الضمان، ويتم التفاوض مع أصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول إلى هذا السعر تطرح في المزايدة مرة أخرى.

2.تسليم العقار

يتم تسليم العقار للمستأجر أو بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستأجر خلال موعد أقصاه (ثلاثين) يوما من تاريخ توقيع العقد ما لم يكن هناك عوائق لدى الهيئة يحول دون ذلك، وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعار مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

القسم السادس: الشروط والأحكام العامة

١. تخضع هذه المزايدة لقواعد تأجير العقارات الحكومية واستثمارها الواردة في القسم التاسع عشر من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/58 بتاريخ 4 / 9 / 1427هـ.
٢. سيتم ترسية هذه المزايدة على من يتقدم بأعلى سعر ومطابق لشروط التأجير أو الاستثمار وفق ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات.
٣. يلتزم مقدمي العروض بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمزايدة سواءً كانت تحريرية أو شفهية أو استغلالها أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الهيئة، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المزايدة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الهيئة مسبقاً.
٤. يعتبر مقدم العرض موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام المزايدة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض. ويستبعد العرض المخالف لذلك إلا في الحالات التي تكون المخالفة شكلية وغير مؤثرة.
٥. لا يجوز تفسير طلب تقديم العروض والاشتراك في هذه المزايدة وتقديم العروض بأي شكل من الأشكال على أنه التزام تعاقدي أو قانوني من الهيئة.
٦. جميع الشروط والالتزامات الواردة في هذه الكراسة تعتبر متممة ومكملة لعقد التأجير الذي سيُبرم بين الهيئة والمستأجر وواجبة التطبيق.
٧. لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن العقد أو أن يؤجر العقار أو جزء منها من الباطن للغير أو إلا بعد الحصول على موافقة من الهيئة بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن.
٨. تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنه تعاقدية بالإضافة إلى قيمة الضريبة المضافة والتي تبلغ (15%) من قيمة الأجرة السنوية أو النسبة التي يتم تحديدها من قبل السلطة المختصة، ويعتبر تاريخ استلام الموقع بداية السنة العقدية ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وإذا كان التأجير للاستثمار يعطى المستثمر مدة غير مدفوعة الأجرة لا تتجاوز 5% من مدة العقد وتبدأ من تاريخ تسليم الموقع.
٩. يتحمل المستأجر استخراج التصاريح اللازمة وتجديدها لخدمة العقار من الجهات المختصة.
١٠. يكون المستأجر مسئولاً عن صيانة العقار ونظافتها وحراستها.

Public | عام
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية

١١. يتحمل المستأجر تكاليف الكهرباء والهاتف وكافة خدمات الصيانة والنظافة والحراسة

١٢. لا يجوز للمستأجر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستأجر.

١٣. يلتزم المستأجر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة مع اتخاذ كافة التدابير العملية والإجراءات الوقائية بالإضافة إلى الوسائل الكفيلة للوقاية من الحرائق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.

١٤. يلتزم المستأجر بإخلاء وتسليم العقار خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه كما استلمها خالية من الشوائب والشواغل بموجب محضر كتابي موقع من الطرفين يوضح فيه حالة العقار الراهنة , في حالة امتناع المستأجر أو عدم استطاعته تسليم العقار لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهر من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه, فإن المستأجر يفوض الهيئة بتكوين لجنة من منسوبيه لفتح العقار وإعداد محضر بالموجودات وبيعها بالمزاد العلني دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الهيئة, وهذا لا يعفي المستأجر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق الهيئة مصادرة الضمان .

١٥. يكون المستأجر مسؤولاً أمام الهيئة عن أي ضرر يلحق الهيئة أو مطالبة أو أي قضايا أو إجراءات أو تكاليف أو نفقات تكبدتها الهيئة يتسبب بها المستأجر وتتصل بالعقد.

١٦. للهيئة الحق الكامل بالأشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستأجر بالتنفيذ طبقا لاشتراطات والمواصفات الواردة في هذه الكراسة والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري أن دعت الحاجة.

١٧. يجوز للمستأجر أن يجري بعض أعمال التعديل في العقار وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة وبشرط عدم ضررها على سلامة المبني ومظهره العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية مع تعهد المستأجر بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما تراه الهيئة .

١٨. يحق للمستأجر وبدون أن يكون له أي مطالبة تجاه الهيئة أن يقوم بتمديد شبكات نقل الكهرباء اللازمة لتنفيذ مشروعه من أقرب مصدر معتمد من الإدارة المعنية بالهيئة (إدارة التشغيل و الصيانة للبنية التحتية) .

١٩. لا يجوز للمستأجر وقف نشاطه أو إغلاق العقار عليه بدون عذر تقبله الهيئة، وإذا كان إغلاق العقار بسبب يرجع للهيئة فإنه يعوض المستأجر عن هذه المدة بمدة مماثلة.

٢٠. يلتزم المستأجر أثناء ممارسة نشاطه في العقار بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات، وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

٢١. يجوز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

أ- إذا أخفق المستأجر في تنفيذ التزاماته، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة، أو تنفيذ منشآت، تعود لمصلحة الجهة الحكومية، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو 10% من مدة الاستثمار، أو الاستئجار، أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الهيئة.

ب- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

ت- إذا استخدم العقار لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الهيئة بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

ث- إذا ثبت أن المستأجر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة.

ج- إذا أفلس المستأجر أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.

Public | عام
Public | عام
هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
Zakat, Tax and Customs Authority
وكالة الشؤون المالية والإدارية