

ضوابط تأجير واستثمار الأراضي والمنشآت  
الواقعة تحت إشراف الجامعات المعتمدة بقرار وزير التعليم رئيس  
مجلس شؤون الجامعات رقم (٦/٧٤٧٧٦٨/٤٥٠٠/س) وتاريخ  
١٤٤٦/٣/١٤هـ، استناداً إلى المرسوم الملكي رقم (م/١١١) وتاريخ  
١٤٤٥/٦/٢٥هـ

## أولاً: نطاق الضوابط:

١. تسري هذه الضوابط على الأراضي والمنشآت والشوارع والطرق والحدائق والساحات العامة والمرافق والأماكن المخصصة لتقديم الخدمات بأنواعها الواقعة تحت إشراف الجامعة، سواء أكانت مملوكة للجامعة بكامل حقوقها أم تملك حق الانتفاع بها، وسواء أكانت هذه العقارات داخل المدينة الجامعية أم خارجها.
٢. يكون استثمار الجامعات في الخدمات الطلابية والأنشطة التعليمية وما يرتبط بهما من خدمات وأنشطة، وللجامعات أن تستثمر في غير ذلك من الخدمات والأنشطة بما لا يتجاوز (٣٠%) من مجموع مساحاتها الاستثمارية وفق هذه الضوابط، ويجوز زيادة هذه النسبة بعد موافقة الهيئة العامة لعقارات الدولة.

## ثانياً: الاختصاص:

١. تتولى لجنة الاستثمار المشكلة وفقاً للائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعة الإشراف على استثمارات الجامعة بموجب هذه الضوابط، وتعمل هذه اللجنة على إعداد مخطط استثماري عام لجميع مقار الجامعة يوضح المناطق الاستثمارية ومساحاتها والأنشطة الاستثمارية المقترحة لها.
٢. يعتمد المخطط الاستثماري من مجلس الجامعة في الجامعات التي تُطبق نظام مجلس التعليم العالي والجامعات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٨/م) وتاريخ ١٤/٦/١٤١٤هـ، ومن مجلس الأمانة في الجامعات التي تُطبق نظام الجامعات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٧/م) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢هـ.

## ثالثاً: أشكال التصرف:

- للجامعة التصرف في أراضيها ومنشآتها ومرافقها الأخرى المشمولة بنطاق هذه الضوابط، بأي من الأشكال التالية:
١. التأجير.
  ٢. الاستثمار بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) بالإضافة إلى نقل الملكية، حيث يقوم المستثمر بتشييد أو بناء مشروع للجامعة، ثم يقوم بإدارته وتشغيله وصيانته وذلك مقابل امتياز معين محدد المدة والشروط، وخلال هذه المدة يحصل المستثمر على إيراداته من الرسوم والعوائد التي يقوم بدفعها المستفيدون من المشروع، وبعد الانتهاء من مدة الامتياز يُنقل المشروع وملكيته بكامل عناصره إلى الجامعة.
  ٣. الاستثمار من خلال المشاركة في الدخل مع مراعاة القواعد المنظمة لذلك الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم (١٨٧٧) وتاريخ ١٢/٢٤/١٤٤٣هـ، وما يطرأ عليها من تعديلات.



٤. الاستثمار من خلال اتفاقية تبادل منفعة (Mutually Beneficial Agreement)، بحيث يقوم المستثمر في مقابل استثمار أصول محددة للجامعة ببناء مرافق أو تقديم خدمات للجامعة كجزء من عائد هذا الاستثمار.

#### رابعاً: آليات التأجير والاستثمار:

تستثمر الجامعة عقاراتها عن طريق المزايدة العامة من خلال المفاضلة بين العروض بالطريقة المناسبة، ومن صورها الآتي:

١. حصة من إيراد المشروع وتكون المنافسة فيها على أعلى حصة تُخصص للجامعة من الإيراد.
٢. المنافسة على أعلى عائد سنوي خلال مدة زمنية محددة.
٣. المنافسة في المدة الزمنية للاستثمار وأعلى عائد استثماري معاً.
٤. حصة من إيراد المشروع مع حد أدنى سنوي للجامعة، وتكون المنافسة على أعلى حصة من الإيراد على ألا يقل عن الحد الأدنى.
٥. المنافسة على توفير أكبر مساحة من الوحدات المبنية للجامعة، مقابل حق الجهة المنفذة في استغلال الجزء المتبقي من عقارات الجامعة لإقامة وحدات عليها لمصلحتها وفق المدد المحددة في البند (سادساً).

#### خامساً: آلية طرح المزايدات العامة والمفاضلة بين العروض:

١. تقوم الجامعة بطرح فرصها الاستثمارية العقارية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وذلك دون الإخلال بحوكمة توريد الإيرادات الذاتية للجامعات لحساب جاري وزارة المالية في البنك المركزي السعودي الصادرة بقرار مجلس شؤون الجامعات رقم (٤٥/١٧/٢١) وتاريخ ١٤٤٥/٣/٢٠ هـ.

٢. تطرح الجامعة مشروعات الاستثمار للمزايدة العامة بإحدى الطريقتين الآتيتين:

أ. الإعلان عن المزايدة العامة مع فتح الفرصة الاستثمارية لجميع المستثمرين للتقدم بعروضهم وفق الشروط والمواصفات المعتمدة للمشروع.

ب. الإعلان عن الرغبة في تأهيل عدد من المستثمرين وفقاً لمتطلبات فنية أو مالية على أن توجه الدعوة بعد ذلك إلى المستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم للمنافسة على المشروع وفقاً للفقرة (٣) من هذا البند.

٣. يشترط في طرح الفرصة الاستثمارية من خلال التأهيل ما يلي:

أ. ألا يقل عدد المتنافسين الذين توجه إليهم الدعوات عن (خمسة) متنافسين، ولمجلس الجامعة تخفيض هذا العدد.

ب. أن يكون المشروع نوعياً، أو يتطلب الاستثمار فيه تقنية عالية.

ج. ألا تقل مدة الاستثمار فيه عن (خمس وعشرين) سنة.

د. ألا يقبل العرض الوحيد في المزايدة التي تتم بعد التأهيل.

٤. إذا لم تتوفر شروط طرح مشروعات الاستثمار الواردة في الفقرة (٢) من هذا البند فيعيد الإعلان عنها.

٥. يستثنى من المزايدة العامة ما يلي:

أ. العقود المبرمة مع الجهات الحكومية.

ب. العقود المبرمة مع الشركات التي تملك الدولة فيها أكثر من (٥١%).

ج. عقود الأنشطة والفعاليات المؤقتة.

د. عقود الخدمات والأنشطة الموجهة لخدمة الطلاب.

وذلك بعد أن تقدر اللجنة المختصة وفقاً للبند (سابعاً) من هذه الضوابط قيمة الأجرة في حال كان التصرف تأجيرياً، وقيمة الأجرة والعوائد الاستثمارية في حال كان التصرف استثمارياً.

٦. تلغى المزايدة في الحالات التي تلغى فيها المنافسة العامة المنصوص عليها في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

#### سادساً: المدد الإيجارية والاستثمارية:

١. تكون المدد وفق الآتي:

أ. (مئة وثمانون) يوماً حداً أقصى بموافقة رئيس الجامعة لمواقع الأنشطة والفعاليات المؤقتة.

ب. (عشر) سنوات حداً أقصى بموافقة مجلس الجامعة للمواقع التي لا تتضمن إقامة مبان ثابتة من قبل المستثمر.

ج. (خمس عشرة) سنة حداً أقصى بموافقة مجلس الجامعة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبان ثابتة عليها أو إجراء أعمال ترميم شاملة لها من قبل المستثمر.

د. (ثلاثون) سنة حداً أقصى بموافقة مجلس الجامعة للأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبان ثابتة عليها من قبل المستثمر لمشروعات استثمارية.

هـ. أكثر من (ثلاثين) سنة وحتى (خمسين) سنة حداً أقصى تكون بموافقة رئيس مجلس شؤون الجامعات بالاتفاق مع الهيئة العامة لعقارات الدولة للمشروعات الاستثمارية الكبرى.

٢. يجوز منح مهلة سماح وفقاً لظروف المشروع وطبيعته، ويُنص عليها صراحة في كراسة الشروط وفق الآتي:

أ. مدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً لتهيئة المكان المستأجر في الحالات التي لا تتطلب إقامة إنشاءات.



- ب. مدة لا تتجاوز (١٠%) وبحد أقصى سنة من مدة العقد للمشاريع الاستثمارية التي تتطلب إقامة إنشاءات أو إجراء ترميم شامل من قبل المستثمر.
- ج. إذا لم يكمل المستأجر أو المستثمر إنشاء المشروع أو تجهيزه، فعليه سداد أجرة المثل عن مهلة السماح.

### سابعاً: آلية التقييم:

١. يجب ألا تقل قيمة التأجير أو الاستثمار عن القيمة العادلة وفق التفصيل الوارد في هذا البند.
٢. تُشكل بقرار من رئيس الجامعة لجنة لتقدير قيمة الأجرة أو العائد الاستثماري لأراضي الجامعة ومنشأتها ومرافقها الأخرى المشمولة بنطاق هذه الضوابط، تتكون من (ثلاثة) أعضاء على الأقل، يكون أحدهم ممثلاً من الهيئة العامة لعقارات الدولة، ويحدد قرار تشكيل اللجنة رئيسها من بين الأعضاء، وعضواً احتياطياً لكل عضو أساسي يحل محله عند غيابه، وللجنة الاستعانة بمن تراه من ذوي الخبرة والاختصاص من غير أعضائها لإبداء الرأي في أي موضوع يعرض عليها.
٣. تلتزم اللجنة عند التقييم بالآلية التالية:
  - أ. أن تستخدم طريقة التقدير المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويُص في محضر التقدير على الطريقة المستخدمة في التقدير.
  - ب. أن تقوم بدراسة أسعار السوق بشكل دقيق.
  - ج. أن تكون معايير التقييم موضوعية.
  ٤. تكون مدة صلاحية التقييم سنتين ميلادية.
  ٥. في حال كانت القيمة التقديرية لمدة تقل عن سنة، فيجوز أن يتم احتساب المدة كنسبة من السنة الإيجارية مع إضافة هامش ربحي إضافي لا يقل عن (١٠%) من القيمة الإيجارية أو الاستثمارية.
  ٦. يجوز الاتفاق على قيمة تصاعديّة بنسب محددة متفق عليها مسبقاً، أو الاتفاق على نسبة زيادة إيجاريه أو استثمارية مرتبطة بالقيمة العقارية بالمنطقة.

### ثامناً: تمديد العقود:

- يجوز تمديد أو تجديد عقود التأجير والاستثمار المبرمة وفقاً لهذه الضوابط وبموجب الصلاحيات وآلية التقييم المحددة في البندين (سادساً، وسابعاً) منها في الحالات التالية:
١. الأراضي التي يتضمن عقد استثمارها إقامة مبانٍ ثابتة عليها من قبل المستثمر، وتمدد عقود استثمارها لمدة أو مدد لا تتجاوز في مجموعها (عشر) سنوات، وذلك بعد إعادة تقدير قيمة استثمارها عند كل تمديد.

٢. عقود الاستثمار التي يتضمن تجديدها اشتراطات تطويرية وتوسعية يترتب عليها إضافة استثمارات جديدة لا تقل عن نصف قيمة الاستثمار الأصلي، وتجدد لمرة واحدة لا تزيد على المدة الأصلية وفق الضوابط الآتية:
  - أ. تحديد قيمة استثمارية مستقلة للأصول والإضافات التي ستضاف إلى العقار، على أن تؤول ملكيتها بعد انتهاء مدة التجديد إلى الجامعة.
  - ب. يجب أن تكون الإضافات الرأسمالية غير مرتبطة بأعمال الصيانة للأصول العقارية القائمة.
  ٣. للجامعة الاتفاق مع المستثمرين الذين ما تزال عقود استثمارهم سارية على زيادة حجم الاستثمار في مشروعاتهم مقابل زيادة مدة العقود، وذلك متى كانت قيمة الاستثمار التي يتفق على إضافتها تعادل أو تزيد على نصف قيمة الاستثمار الأصلي، على ألا تزيد مدة العقد الإجمالية على (خمسین) سنة من تاريخ سريان العقد، وأن يعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل اللجنة المختصة وأن تقدر قيمة الأصول القائمة وقت الاتفاق على أساس أنها مملوكة للجامعة.
  ٤. لرئيس الجامعة تمديد العقد عند انتهاء المدة الإيجارية أو الاستثمارية حتى الانتهاء من إعادة التأجير أو الاستثمار على ألا تقل القيمة الإيجارية أو الاستثمارية عن الحد الأدنى من اللجنة المختصة، وألا تزيد مدة التمديد في هذه الحالة على سنة ميلادية.

### تاسعاً: أحكام عامة:

١. للجامعة التعاقد مع مسوق لتسويق عقارات الجامعة وفقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية وما يطرأ عليها من تعديلات.
٢. تقوم الجامعة بالتنسيق مع مركز تنمية الإيرادات غير النفطية في مرحلة دراسة أو تقييم أو توقيع أو تجديد العقود التي يترتب عليها تحصيل أي مبالغ مالية مقابل تقديم أو تسهيل تنفيذ خدمات الجهات الحكومية، وذلك وفقاً للأمر السامي رقم (٦٨٩٩) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٧هـ.
٣. ما لم يرد فيه نص خاص في هذه الضوابط، يُطبق بشأنه الفصل (التاسع عشر) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٨/م) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ، وما يطرأ عليها من تعديلات.