



## كراسة شروط ومواصفات



## كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية مخطط الرصيفة - الجائزة بأضرم

| م | المحتويات                                                          | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
| أ | التعريف                                                            |        |
| ب | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 5      |
| ج | تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.       | 6      |
| د | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | 7      |
| 1 | مقدمة                                                              | 8      |
| 2 | وصف العقار                                                         | 10     |
| 3 | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | 12     |
|   | 3/1 من يحق له دخول المزايدة                                        | 13     |
|   | 3/2 لغة العطاء                                                     | 13     |
|   | 3/3 مكان تقديم العطاءات                                            | 13     |
|   | 3/4 موعد تقديم العطاءات                                            | 13     |
|   | 3/5 موعد فتح المظاريف                                              | 13     |
|   | 3/6 تقديم العطاء                                                   | 13     |
|   | 3/7 كتابة الأسعار                                                  | 14     |
|   | 3/8 مدة سريان العطاء                                               | 14     |
|   | 3/9 الضمان                                                         | 14     |
|   | 3/10 موعد الإفراج عن الضمان                                        | 15     |
|   | 3/11 مستندات العطاء                                                | 15     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 17     |
|   | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | 18     |
|   | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | 18     |
|   | 4/3 معاينة العقار                                                  | 18     |
| 5 | ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 19     |
|   | 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات                        | 20     |
|   | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | 20     |
|   | 5/3 سحب العطاء                                                     | 20     |
|   | 5/4 تعديل العطاء                                                   | 20     |
|   | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف                                         | 20     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | 21     |
|   | 6/1 الترسية والتعاقد                                               | 22     |
|   | 6/2 تسليم الموقع                                                   | 22     |

## كراسة الشروط والمواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية مخطط الرصيفة - الجائزة بأضرم

| م | المحتويات                                                         | الصفحة |
|---|-------------------------------------------------------------------|--------|
| 7 | الاشتراطات العامة                                                 | 23     |
|   | 7/1 توصيل الخدمات للموقع                                          | 24     |
|   | 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                              | 24     |
|   | 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | 24     |
|   | 7/4 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             | 25     |
|   | 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له                                | 25     |
|   | 7/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | 25     |
|   | 7/7 موعد سداد الاجرة السنوية                                      | 26     |
|   | 7/8 متطلبات السلامة والامن                                        | 26     |



|    |      |                                           |
|----|------|-------------------------------------------|
| 26 | 7/9  | إلغاء العقد للمصلحة العامة                |
| 26 | 7/10 | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد |
| 26 | 7/11 | أحكام عامة                                |
| 28 | 8    | الاشتراطات الخاصة                         |
| 29 | 8/1  | مدة العقد                                 |
| 2  | 8/2  | فترة التجهيز والتجديد                     |
| 29 | 8/3  | مواقف السيارات                            |
| 30 | 8/4  | اشتراطات التشغيل والصيانة                 |
| 31 | 8/5  | الاشتراطات الأمنية                        |
| 31 | 8/6  | تأمين غرفة إسعافات أولية                  |
| 31 | 8/7  | اللوحات الإعلانية                         |
| 32 | 9    | الاشتراطات الفنية                         |
| 33 | 9/1  | صيانة المحلات التجارية                    |
| 33 | 9/2  | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق       |
| 40 | 10   | الغرامات والجزاءات                        |
| 41 | 11   | المرفقات                                  |
| 42 | 11/1 | نموذج العطاء                              |
| 43 | 11/2 | الرسم الكروكي للموقع                      |
| 44 | 11/3 | نموذج تسليم العقار                        |
| 45 | 11/4 | إقرار المستثمر                            |
| 46 | 11/5 | نموذج العقد                               |

#### أ. التعريف :

#### تعريف المنافسة الالكترونية :

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

#### ب. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

| مسلسل | المستند                                                                        | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | نموذج العطاء                                                                   |          |           |
| 2     | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)     |          |           |
| 3     | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع |          |           |



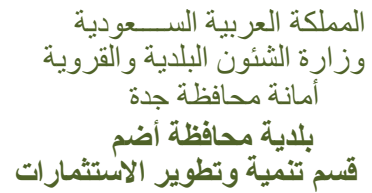
المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير الاستثمارات

|  |  |                                                          |   |
|--|--|----------------------------------------------------------|---|
|  |  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري لشركات<br>والمؤسسات  | 4 |
|  |  | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي<br>السعودي | 5 |
|  |  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                        | 6 |



### ج. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                   |                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:          | هو المحلات التجارية المراد إنشائها وتشغيلها وإدارتها من قبل المستثمر.                                                        |
| العقار:           | هو الأرض المملوكة للبلدية والموضحة بياناتها في وصف العقار والتي سوف ينشأ عليها المحلات التجارية.                             |
| المستثمر:         | هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة .                                                                                              |
| مقدم العطاء:      | بقصد به المؤسسة أو الشركة أو الفرد الذي قدم عرضاً لدخول المزايدة.                                                            |
| المحلات التجارية: | هو مبنى مسلح يتكون من عدد من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة.                                                                |
| المنافسة:         | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة:          | كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة محلات تجارية                                                             |



|         |                                                                                                                                                                                   |                                          |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | البيان                                   |
|         | التاريخ الذي تم النشر فيه                                                                                                                                                         | تاريخ الإعلان                            |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده البلدية                                                                                                                                                                      | إعلان نتيجة المزايدة                     |
|         | تحده البلدية                                                                                                                                                                      | موعد الإخطار بالترسيه                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           | تاريخ تسليم العقار                       |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                   | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



## 1. مقدمة



## مقدمة

ترغب بلدية محافظة أضـم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير محلات تجارية الموضحة بياناتها في وصف العقار في إنشائها ,تشغيلها ,وصيانتها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند التقديم الالكتروني لهذه المنافسة .  
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
1. ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

بلدية محافظة أضـم

تليفون : 0177426374

فاكس : 017742637

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



## 2. وصف العقار



## 1. وصف العقار

|               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نوع النشاط    | إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية .                                                                                                                                                                                                 |
| مكونات النشاط | محلات تجارية مختلفة الأنشطة                                                                                                                                                                                                        |
| موقع العقار   | المدينة / محافظة أضم / الحي / مخطط الرصيفة – الجائزة بأضم<br>الشارع / الفرعي                                                                                                                                                       |
| حدود العقار   | رقم المخطط / 23/6/ رقم العقار / 1<br>شمالاً : يحدها ورثه يحيى العيافي بطول / الضلع 53.90 م<br>جنوباً : شارع بعرض 30 م بطول / الضلع 49.49 م<br>شرقاً : قطع سكنية بطول / الضلع 60.64 م.<br>غرباً : الشارع العام بطول / الضلع 61.37 م |
| نوع العقار    | أرض فضاء                                                                                                                                                                                                                           |
| مساحة الأرض   | 3147.70 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                             |
| مساحة المباني | 2000 م <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                |
| عدد الأدوار   | دور واحد                                                                                                                                                                                                                           |
| نوع البناء    | حسب البناء المعتمد                                                                                                                                                                                                                 |

الخدمات بالعقار:

لا يوجد

بيانات أخرى

لا يوجد

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
تنمية وتطوير الاستثمارات



### 3. اشتراطات دخول المزايـدة والتقديم

## 2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

**يحق للمستثمرين السعوديين** أصحاب الشركات والمؤسسات المرخصة التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

**سرية المعلومات :** جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .

### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية محافظة أضمر وبحيث يتم تسليمها باليد لقسم تنمية وتطوير الاستثمارات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

**منطقة مكة المكرمة - بلدية محافظة أضمر**

ص.ب / 86 الرمز البريدي / 21971

### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات إلكترونياً ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### 3/5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالإعلان .

### 3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6/2 في حالة تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع

ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- 3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 3/7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) خمسة وخمسون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، و للبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 3/8 الضمان:

- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنسبة 25% من قيمة إيجار السنة المقدم في العطاء ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 3/9 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### 3/10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/11/4 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/5 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



### 3. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:**  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:**  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



5. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



#### 4. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 **حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 5. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



7. الاشتراطات العامة



## 6. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر بتوصيل الخدمات للموقع ( الكهرباء - الماء - صرف صحي - هاتف ... وغيرها ) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل .
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بإنشاء المشروع إلا بعد الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المحلات التجارية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق البلدية في الإشراف:**
- 7/4/1** للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/4/2** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.
- 7/4/3** يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المحلات التجارية ومطابقته للمواصفات.

#### 7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### 7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### 7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### 7/11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7/11/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

7/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه بأحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### 7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### 7/14 أحكام عامة:

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/14/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 7. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد: 8/1

مدة العقد ( 25 سنة ) ( تسعة آلاف ومائة وخمسة وعشرون يوماً ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

- 8/2 فترة التجهيز والتجديد:  
يمنح المستثمر فترة (سنة وثلاثة أشهر) (أربعمائة وستة وخمسون يوماً) من مدة العقد للتجهيز والتجديد (5 % )، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- 8/3 أنشطة المحلات التجارية:  
8/3/1 تشمل أنشطة المحلات التجارية ما يلي:  
• محلات تجارية  
8/3/2 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحلات التجارية .
- 8/4 مساحة المحلات التجارية:  
يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- 8/5 مواقف السيارات :  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
8/5/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي المحلات التجارية أمام كل محل .  
8/5/2 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.  
8/5/3 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيه.  
8/5/4 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.  
8/5/5 في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.  
8/5/6 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- 8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة:  
8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ مثل : ماكينات ومراوح التكييف ، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.  
8/6/2 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.  
8/6/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المحلات التجارية في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.  
8/6/4 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحلات التجارية طوال فترة الدوام.
- 8/7 اللوحات الإعلانية:  
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام بالواجهة ، و كذلك فيما يتعلق باللوحة الدعائية.
- 8/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:  
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



## 9. الاشتراطات الفنية

## 8. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2 الاشتراطات التنظيمية:**  
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المحلات التجارية، وهي:
1. الارتفاع المسموح به / 4 م (أربعة أمتار)
  2. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة / 6 أمتار ( ستة أمتار ) وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.
- 9/3 الاشتراطات المعمارية:**  
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
1. أن يكون التصميم المعماري للمحلات التجارية متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
  2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
  3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفرغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
  4. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المحلات التجارية.
  5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
  6. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية...الخ.
  7. اختبار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
  8. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
  9. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
  10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- 9/4 الاشتراطات الإنشائية:**
1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
  2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

3. يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
  4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
  5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
  6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
  7. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
  8. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
  9. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة البلدية.
  10. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  11. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.
- 9/5 الاشتراطات الكهربائية:**
1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
  2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
  3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
  4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
  5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
  6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
  7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
    - أ. وحدات إنارة طوارئ.
    - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
    - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
    - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### 9/6 الاشتراطات الميكانيكية:

1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
2. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 9/7 اشتراطات الأعمال الصحية:

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### 9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
4. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير  
الاستثمارات



10. المرفقات "الملاحق"



## نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية محافظة أضم  
الموقر

السلام عليكم ولرحمه الله وبركاته  
وبعد :  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة أضم لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال ( ) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                   |        |
|-------------------|--------|
| اسم الشركة        |        |
| رقم السجل التجاري |        |
| صادرة من          | بتاريخ |
| نوع النشاط        |        |
| هاتف              | فاكس   |
| ص.ب               | جوال   |
| العنوان الوطني    | الرمز  |
| البريد الالكتروني |        |

العنوان: .....  
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضـم  
قسم تنمية وتطوير الاستثمارات

---

## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



### نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |
| الرقم:<br>التاريخ: 14 / / هـ<br>العقار رقم:<br>بلدية محافظة أضم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |
| رقم عقد التأجير:<br>اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | تاريخه: |
| <h4>إقرار</h4> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ 14 / / هـ، لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة أضم وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم .....<br/>رئيس بلدية محافظة أضم<br/>م/ عمر بن أحمد الزهراني</p> <p>- صورة لملف العقار</p> |         |

#### إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:  
1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.



2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/09/24 هـ
  - ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

نموذج العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير الاستثمارات

رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

1. بلدية محافظة أضم ويمثلها المهندس / عمر بن أحمد الزهراني في التوقيع على هذا العقد بصفته رئيس البلدية طرف أول  
العنوان / منطقة مكة المكرمة - محافظة أضم  
هاتف/ 0177426374 فاكس/ 0177426370  
ص.ب/ 86 محافظة أضم .الرمز البريدي / 21971  
البريد الإلكتروني.....

2. اسم  
المستثمر.....  
شركة  
مؤسسة.....

سجل تجارى رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../..... ويمثلها في العقد بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع بالتفويض رقم..... طرف ثاني  
العنوان الوطني.....

هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة.....  
البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:  
المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى : هو الأرض المملوكة للبلدية في هذا العقد  
الموقع : هي الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
العقار : هو محلات تجارية المراد إنشاءها وتشغيلها وصيانتها من  
المشروع : المستثمر  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من



الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

#### المادة : مستندات العقد الثانية

- المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
  2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

#### المادة : وصف العقار الثالثة

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط: إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجارية
- نوع العقار:
- موقع العقار: مخطط الرصيفة بالجائزة
- المدينة: محافظة أضم
- الحي: مثلث سوق العين الشارع : العام
- رقم المخطط: أ / 4 / 23 رقم العقار: 2
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

|          |         |                                      |
|----------|---------|--------------------------------------|
| شمالاً : | 53.90 م | يحدّها ورثه يحيى العيافي بعرض 15 متر |
| جنوباً : | 49.49 م | يحدّها شارع بعرض 30 م                |
| شرقاً :  | 60.64 م | يحدّها قطع سكنية                     |
| غرباً :  | 61.37 م | يحدّها الشارع العام بعرض 30 م        |

- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ( 3147.70 م<sup>2</sup> )
- مساحة المباني: - متر مربع
- عدد الأدوار : دور واحد
- نوع البناء : وفق نظام البناء المعتمد

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته لإنشاء وإدارة وتشغيل محلات تجارية.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد (25 سنة) ( تسعة آلاف ومائة وخمسة وعشرون يوماً ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد

يعطى المستثمر فترة (سنة وثلاثة شهور ) ( أربعمائة وستة وخمسون يوماً ) للتجهيز والتجديد، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.



## المادة السابعة : الإيجار السنوي

- الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط )  
ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،
- المادة الثامنة : التزامات المستثمر**  
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :
1. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
  2. إنشاء وتجهيز المشروع خلال المدة المحددة لذلك.
  3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
  4. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.
  5. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
  6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
  7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
  8. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
  9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

## المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

## المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

## المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

## المادة الثانية : الغرامات والجزاءات

عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367 و ف في 1423/1/25 هـ. وللأمانة/ البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

## المادة الثالثة : فسخ العقد

عشر

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :



1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في الإنشاء والتجهيز في الفترة المسموح بها.
2. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
- 7.

#### المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر

يجوز للبلدية بعد موافقة الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستثمر أو المستأجر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 38313/ب/3 في 1423/9/23 هـ.

#### المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 1426/12/24 هـ.

#### المادة الثامنة : شروط أخرى

عشر

الشروط الخاصة

#### المادة التاسعة :

عشر



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم  
قسم تنمية وتطوير الاستثمارات

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.  
والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف

الطرف الثاني  
الأول