

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج
الإدارة العامة لشئمة الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات المراكز الرياضية





كراسة شروط ومواصفات

| م | المحتويات | الصفحة |
|---|--|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 5 |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | 6 |
| ج | 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 مكان تقديم العطاءات | 13 |
| | 3/3 موعد تقديم العطاءات | 13 |
| | 3/4 موعد فتح المظاريف | 13 |
| | 3/5 تقديم العطاء | 13 |
| | 3/6 كتابة الأسعار | 14 |
| | 3/7 مدة سريان العطاء | 14 |
| | 3/8 الضمان | 14 |
| | 3/9 موعد الإفراج عن الضمان | 14 |
| | 3/10 مستندات العطاء | 15 |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | 16 |
| | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة | 17 |
| | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة | 17 |
| | 4/3 معاينة العقار | 17 |
| 5 | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | 18 |
| | 5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات | 19 |
| | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف | 19 |
| | 5/3 سحب العطاء | 19 |
| | 5/4 تعديل العطاء | 19 |
| | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف | 19 |
| | المراكز الرياضية | |
| م | المحتويات | الصفحة |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | 20 |
| | 6/1 الترسية والتعاقد | 21 |
| | 6/2 تسليم الموقع | 21 |
| 7 | الاشتراطات العامة | 22 |



| | | |
|----|------|---|
| 23 | 7/1 | توصيل الخدمات للموقع |
| 23 | 7/2 | البرنامج الزمني للتنفيذ |
| 23 | 7/3 | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |
| 23 | 7/4 | تنفيذ الأعمال |
| 23 | 7/5 | مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر |
| 24 | 7/6 | حق البلدية في الإشراف على التنفيذ |
| 24 | 7/7 | استخدام العقار للغرض المخصص له |
| 24 | 7/8 | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد |
| 24 | 7/9 | موعد سداد الأجرة السنوية |
| 25 | 7/10 | متطلبات السلامة والأمن |
| 25 | 7/11 | إلغاء العقد للمصلحة العامة |
| 25 | 7/12 | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد |
| 25 | 7/13 | أحكام عامة |
| 26 | 8 | الاشتراطات الخاصة |
| 27 | 8/1 | مدة العقد |
| 27 | 8/2 | فترة التجهيز والإنشاء |
| 27 | 8/3 | أنشطة المركز |
| 27 | 8/4 | مرتادو المركز |
| 27 | 8/5 | مواعيد العمل |
| 27 | 8/6 | إدارة المركز |
| 28 | 8/7 | المسئولية عن المخالفات |



| م | المحتويات | الصفحة |
|----|--|--------|
| | 8/8 موافق السيارات | 28 |
| | 8/9 الصيانة | 28 |
| 9 | الاشتراطات الفنية | 30 |
| | 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء | 31 |
| | 9/2 الاشتراطات المعمارية | 31 |
| | 9/3 الاشتراطات الإنشائية | 32 |
| | 9/4 الاشتراطات الكهربائية | 33 |
| | 9/5 الاشتراطات الصحية | 33 |
| 10 | المرفقات | 34 |
| | 10/1 نموذج العطاء | 35 |
| | 10/2 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع | 36 |
| | 10/3 نموذج تسليم العقار | 37 |
| | 10/4 إقرار من المستثمر | 38 |
| | 10/5 نموذج العقد | 39 |
| | كراسة شروط ومواصفات المراكز الرياضية | |



قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| مسئله | 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 (في حالة الشركات والمؤسسات) | | |
| 4 | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات) | | |
| 5 | صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد) | | |
| 6 | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي | | |
| 7 | كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها | | |



1. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|-----------------|---|
| المشروع: | هو المركز الرياضي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. |
| العقار: | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المركز الرياضي، أو مبنى قائم لمركز رياضي. |
| المستثمر: | هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل المركز الرياضي. |
| مقدم العطاء: | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً. |
| المركز الرياضي: | هو مكان يشتمل على عدد من الصالات المغلقة متعددة الأغراض، ويمكن لأعضائه ومرتابيه ممارسة عدة أنواع من الرياضات سواء برسم دخول يومي أو باشتراك شهري أو سنوي. |
| 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. |



2. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ | البيان |
|---------|---|--|
| | التاريخ الذي تم فيه النشر | تاريخ الإعلان |
| | كما هو محدد في الإعلان | آخر ميعاد لتقديم العطاءات |
| | كما هو محدد في الإعلان | موعد فتح المظاريف |
| | تحده البلدية | إعلان نتيجة المزايمة |
| | تحده البلدية | موعد الإخطار بالترسية |
| | 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 المزايمة |
| | 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 |



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

1. مقدمة



1. مقدمة.

ترغب بلدية خميس مشيط في طرح مزايده عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مركز رياضي، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات 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 المزايده، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بـ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الإدارة العامة للاستثمارات
تليفون:

2. على فاكس:

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

2. وصف العقار



2. وصف العقار

| | |
|---------------------------|--|
| النشاط | رياضي |
| مكونات النشاط | نادي الفروسية |
| موقع العقار | المدينة خميس مشيط |
| | الحي |
| | الشارع |
| حدود العقار | رقم المخطط 210 / 2615 م |
| | رقم العقار 2615 / م |
| | شمالاً : ممر بطول 100م |
| | جنوباً : ممر 9م بطول 100م |
| | شرقاً : ممر + يليه الحديقة 9م بطول 135 م |
| غرباً : ممر 10م بطول 135م | |
| نوع العقار | ارض |
| مساحة الأرض | 13500م |
| مساحة المباني | حسب موافقة الإدارة العامة للرخص |
| عدد الأدوار | حسب موافقة الإدارة العامة للرخص |
| نوع البناء | مسلح وتركيبات حديدية |

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1

من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في الاستثمار في إنشاء وإدارة وتشغيل مركز رياضي التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات :

تقدم العطاءات المطبوعة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودي(فرص) والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس البلدية محافظة بلدية خميس مشيط وحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3 . 5 . 3 والبند 4 . 5 . 3) باليد لإدارة الاستثمارات في بلدية محافظة خميس مشيط

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد في الإعلان .

3/4 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعد في الإعلان

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

3/5/2 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية. 3/5/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً.

3/5/4 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، 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 وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .



3/6 كتابة الأسعار :

- 3/6/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط
والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ
عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها،
ويستبعد العرض المخالف لذلك.
3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال
السعودي.
3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو
تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف
والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/7 مدة سريان العطاء :

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح
المظاريف، وللبلدية 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 :

- 3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% قيمة إيجار سنة
واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى
مؤسسة النقد العربى السعودى، 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.
3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون
قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% 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 :
3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه
لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.



- 3/10/2 توكيل رسمي موثقا 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.
- 3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فردا.
- 3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).
- 3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي 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.



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



5. 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 موعد فتح 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



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. 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 بالترسية أو الإلغاء.
- 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 أن يأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

7. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بـ البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
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 بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة (الرئاسة العامة لرعاية الشباب - الدفاع المدني ... وغيرها).
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المركز الرياضي 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:
- 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 وإعطاؤه 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.
• التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق
بالمشروع.

7/6 حق البلدية في الإشراف :

- 7/6/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها
للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات
والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
والمخططات المعتمدة.
7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر
التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات
والمخططات المعتمدة.
7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في
التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على
المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات
الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص
اللازم.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير
إلا بعد الحصول 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.

7/9 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة
الإيجارية.

7/10 متطلبات السلامة والأمن :

7/10/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع
وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء
ممارسة النشاط.



- 7/10/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 7/10/3 تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 7/10/4 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 7/10/5 يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكات أيا كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- 7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع وما عليه من تجهيزات، وإعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- 7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/13 أحكام عامة :**
- 7/12/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/12/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/12/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 7/12/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 24/9/1423هـ.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

8. الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد :** مدة العقد (15)) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء :** يمنح المستثمر فترة (5%)) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- 8/3 أنشطة المركز :**
- 8/3/1 يسمح للمركز بممارسة الرياضات المختلفة مثل : رياضة بناء الأجسام، ورياضيات الدفاع عن النفس كالجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل : تنس الطاولة، والسنوكر، والبيلياردو، والتزلج، والسباحة، وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها داخل صالات مغلقة.
- 8/3/2 يمنع منعاً باتاً وضع أو تشغيل ألعاب إلكترونية بالمركز.
- 8/3/3 لا يسمح بممارسة نشاط العلاج داخل المركز إلا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.
- 8/4 مرتادو المركز :**
- 8/4/1 يجب على المستثمر تحديد أعمار مرتادي المركز بحيث لا يسمح بالدخول أو الاشتراك لمن تقل أعمارهم عن 17 سنة، وفي حالة من هم أصغر من ذلك يشترط أن يكونوا بصحبة أولياء أمورهم، أو لهم اشتراك رسمي بموافقة ولى الأمر.
- 8/4/2 يمنع منعاً باتاً دخول النساء.
- 8/5 مواعيد العمل :**
- يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمركز الرياضي حسب النظام، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في المحلات التجارية، وإغلاق المركز أثناء الصلاة، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمن العام.
- 8/6 إدارة المركز والفنيين:**
- 8/6/1 يجب أن يدير المركز شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (30 سنة) ثلاثين سنة، وأن يكون متواجداً بالمركز باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.
- 8/6/2 تكون الأفضلية في التوظيف بالمراكز الرياضية من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.
- 8/7 المسئولية عن المخالفات :**



المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المركز، وعليه تحديد شخص يكون مسئولاً عن المركز، ومتواجداً فيه باستمرار.

8/8 مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات خاصة بالمركز فقط بمعدل موقف لكل 50 متر مربع من مساحة المركز، وفي حالة كون المشروع جزء من مجمع تجارى أو تجارى سكنى فيجب تخصيص عدد منفصل من مواقف المجمع تكون خاصة بالمركز الرياضي.

8/9 الصيانة :

8/9/1 يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة المركز بصفة مستمرة.

8/9/2 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى المركز، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

8/9/3 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 المنفذة.

8/9/4 على المستثمر اعتماد المخططات و التصاميم المعمارية من قبل إدارة المشهد الحضري والإدارة العامة للاستثمارات قبل البدء بأعمال التنفيذ.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

9. الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء**
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء ب البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2 الاشتراطات المعمارية :**
- 9/2/1 تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتدادات والارتفاعات ونسب البناء المسموح بها.
- 9/2/2 أن يكون المركز الرياضي ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
- 9/2/3 أن يحقق التصميم المعماري للمركز أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 9/2/4 يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
- 9/2/5 في حالة وجود شبابيك بالمركز تطل على المجاورين فيجب دراسة معالجة عدم كشف الجوار بشكل معماري مميز.
- 9/2/6 أن تكون مداخل ومخارج المركز على الشارع الرئيسي فقط.
- 9/2/7 يجب توفير عدد من دورات المياه بمعدل دورة مياه واحدة ومغسلة لكل عشرين فرداً من السعة القصوى للمركز.
- 9/2/8 يجب توفير مساحة مناسبة للصلاة في المراكز الرياضية التي تبعد عن المساجد 150 متراً فأكثر.
- 9/2/9 إذا اشتمل المركز على مسبح يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية الخاصة بالمسابح العامة والخاصة.
- 9/2/10 الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل : إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم،... وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 9/2/11 تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.



9/3 الاشتراطات الإنشائية:

- 9/3/1 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.
- 9/3/2 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- 9/3/3 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 9/3/4 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- 9/3/5 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 9/3/6 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.
- 9/3/7 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 9/3/8 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 9/3/9 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 ب البلدية.
- 9/3/10 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9/4 الاشتراطات الكهربائية :



- 9/4/1 يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- 9/4/2 يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- 9/4/3 يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- 9/4/4 يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.
- 9/4/5 يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.
- 9/4/6 يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).
- 9/4/7 يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.
- 9/5 الاشتراطات الصحية :**
- 9/5/1 ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
- 9/5/2 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
- 9/5/3 ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الصحية والفنية للمساح العامة والخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.



كراسة شروط ومواصفات
المراكز الرياضية

10. المرفقات "الملاحق"



10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم
(نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ
المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة
إقامة وإدارة وتشغيل مركز رياضي .
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 ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن
بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط ومواصفات.

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|-------------------|----------|
| | | | | | | | | | | اسم المستثمر | |
| | | | | | | | | | | رقم بطاقة الأحوال | |
| | | | | | بتاريخ | | | | | | صادرة من |
| | | | | | جوال | | | | | | هاتف |
| | | | | | تاريخ التقديم | | | | | | ص.ب |
| | | | | | | | | | | الرمز البريدي | |

العنوان:

.....

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--------|--|--|--|--|-------------------|----------|
| | | | | | | | | | | اسم الشركة | |
| | | | | | | | | | | رقم السجل التجاري | |
| | | | | | بتاريخ | | | | | | صادرة من |
| | | | | | جوال | | | | | | هاتف |
| | | | | | الرمز | | | | | | ص.ب |
| | | | | | | | | | | الرمز البريدي | |

العنوان:

.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



11/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



11/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6/3)

| | |
|--|----------|
| محضر تسليم عقار | |
| الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية | / / 14هـ |
| رقم عقد التأجير: اسم المستثمر: | تاريخه: |
| إقرار | |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور بياناته عالية في يوم | |
| بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في اقامة وتشغيل وإدارة مركز رياضي بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية 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 | |
| رئيس بلدية | |
| التوقيع | |
| صورة لملف العقار | |



11/4 إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
- 1- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - (1) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 24/09/1423 هـ
 - (2) الاشتراطات البلدية والفنية للمراكز الرياضية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



11/5 نموذج العقد



رقم العقد.....
تاريخ العقد.....
عقد تأجير
إنه ف.....
يوم..... الموافق...../...../..... تم
الاتفاق بين كل من :

1. اسـم.....
البلدية..... ومقرها.....
ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد..... بصفته.....
طرف أول

العنوان.....
هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة.....
الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

2. اسـم.....
المستثمر.....

رقم الهوية..... صادرة من.....
بتاريخ / /
شركة /
مؤسسة.....

سجل تجاري رقم..... صادر
من..... بتاريخ...../...../.....
ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض
رقم..... طرف ثاني

العنوان.....
هاتف..... فاكس.....



ص.ب.....المدينة.....
..... الرمز البريدي.....
البريد
الإلكتروني.....

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

المادة : تعريف لمفردات العقد. الأولى

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو المركز الرياضي المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
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 ومواصفات

المادة : مستندات العقد الثانية

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهى تشكل
مستندات العقد:

- 1- كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
- 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثانى.
- 3- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثانى.
- 4- المراسلات المتبادلة بين الطرفين فى مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والى اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار الثالثة

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثانى العقار
الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار:

- المدينة:

- الحي: الشارع :

- رقم المخطط: رقم العقار:

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)



- شمالاً: بطول
- جنوباً: متراً بطول
- شرقاً: متراً بطول
- غرباً: متراً بطول
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ()
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طابقاً
- نوع البناء:

**المادة : الغرض من العقد
الرابعة**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مركز رياضي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.



**المادة : مدة العقد
الخامسة**

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

**المادة : فترة التجهيز والإنشاء
السادسة**

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة : الإيجار السنوي
السابعة**

الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال () فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

**المادة : التزامات المستثمر
الثامنة**

- يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :
- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
 - 2- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
 - 3- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
 - 4- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات 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 للمستودعات العامة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
 - 9- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.



المادة : الرقابة على تنفيذ العقد التاسعة

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق فى الرقابة على المشروع فى أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة : الالتزام بالنشاط المحدد العاشرة

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد فى المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة : التنازل عن العقد الحادية عشر

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

المادة الثانية : الغرامات والجزاءات عشر

فى 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 فى 6/8/1422هـ والتعميم الوزارى رقم 5367/4 و ف فى 25/1/1423هـ. و للبلدية الحق فى تقدير الغرامة التى تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة : فسخ العقد الثالثة

عشر

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

1- إذا تأخر المستثمر عن البدء فى التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه فى 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 فى تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى

خمس عشرة 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.

المادة : إلغاء العقد
الرابعة
عشر

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

المادة : المنشآت المقامة على العقار
الخامسة عشر

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

المادة : مرجع العقد
السادسة

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

المادة : الفصل في النزاع بين الطرفين
السابعة 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 24/12/1426 هـ.

المادة : شروط أخرى
الثامنة

عشر

الشروط الخاصة

المادة :

التاسعة

عشر

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 سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين..

الطرف الثاني
الطرف الأول