



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة حائل  
بلدية مدينة الكهفة



# كراسة شروط ومواصفات مواقع استثماری بمخطط الصناعية بالكهفة

تأجير موقع استثماری مخطط الصناعية في مدينة  
الكهفة بمساحة قدرها (500 متر مربع) .



كراسة شروط ومواصفات  
مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة

| 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 المزايمة حتى إيجار السنة الأولى       | 7      |
| 1 | مقدمة  | 8      |
| 2 | وصف العقار   | 10     |
| 3 | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم                                    | 12     |
|   | 3/1 من يحق له دخول المزايمة  | 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  | 14     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 16     |
|   | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | 17     |
|   | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة                                  | 17     |
|   | 4/3 معاينة العقار  | 17     |
| 5 | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 18     |
|   | 5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات                        | 19     |
|   | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف  | 19     |
|   | 5/3 سحب العطاء   | 19     |
|   | 5/4 تعديل العطاء   | 19     |

كراسة شروط ومواصفات  
مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة

| م | المحتويات                      | الصفحة |
|---|--------------------------------|--------|
|   | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف     | 19     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | 20     |
|   | 6/1 الترسية والتعاقد           | 21     |
|   | 6/2 تسليم الموقع               | 21     |
| 7 | الاشتراطات العامة              | 22     |
|   | 7/1 توصيل الخدمات للموقع       | 23     |



|    |      |   |
|----|------|---|
| 23 | 7/2  | البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                              |
| 23 | 7/3  | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |
| 23 | 7/4  | حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     |
| 23 | 7/5  | استخدام العقار للغرض المخصص له                                |
| 23 | 7/6  | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |
| 24 | 7/7  | موعد سداد الأجرة السنوية                                      |
| 24 | 7/8  | متطلبات السلامة والأمن  |
| 24 | 7/9  | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    |
| 24 | 7/10 | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد           |
| 24 | 7/11 | أحكام عامة  |
| 25 | 8    | <b>الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل</b>                    |
| 26 | 8/1  | مدة العقد   |
| 26 | 8/2  | فترة التجهيز والتجديد   |
| 26 | 8/3  | ساعات العمل   |
| 26 | 8/4  | الشروط الصحية   |
| 26 | 8/5  | أسعار الصناعية  |
| 26 | 8/6  | المدربون بالورش   |
| 26 | 8/7  | العاملون  |
| 27 | 8/8  | مسئول الموقع  |

### كراسة شروط ومواصفات مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة

| الصفحة | المحتويات | م                                   |
|--------|-----------|-------------------------------------|
| 27     | 8/9       | الصيانة                             |
| 27     | 8/10      | تأمين وحدة إسعاف                    |
| 27     | 8/11      | مواقف السيارات                      |
| 27     | 8/12      | الالتزام بالاشتراطات البلدية        |
| 28     | 9         | <b>الاشتراطات الفنية</b>            |
| 30     | 9/1       | تجديد وتجهيز مواقع الصناعية         |
| 30     | 9/2       | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق |
| 30     | 10        | <b>المرفقات</b>                     |
| 31     | 10/1      | نموذج العطاء                        |
| 32     | 10/2      | الرسم الكروكي للموقع                |
| 33     | 10/3      | نموذج تسليم العقار                  |
| 34     | 10/4      | إقرار المستثمر                      |
| 35     | 10/5      | نموذج العقد                         |



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسات الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://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 أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وأرقام الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| م | 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 رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي   |          |           |
| 6 | صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)  |          |           |
| 7 | صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة.                                     |          |           |
| 8 | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي  |          |           |
| 9 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها  |          |           |



## ب. تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات

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

|              |   |
|--------------|---|
| المشروع:     | هو مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                                  |
| العقار :     | هو ارض تحدد الأمانة او البلدية موقعها، والتي يقام عليها مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة.                                      |
| المستثمر:    | هو شركة او مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة مواقع استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة.   |
| مقدم العطاء: | هو الجهة التي تقدم عرضا في المنافسة سواء كانت شركة او مؤسسة او فرداً.   |
| المنافسة:    | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| المراسة:     | مراسة الشروط والمواصفات   |



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

| التاريخ   | كيفية تحديد التاريخ  | البيانات                                    |
|---|--|---|
|   | 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 الأمانة  | تحده الأمانة/ البلدية  | إعلان نتيجة المزايمة                        |
| تحده الأمانة  | تحده الأمانة/ البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                       |
| خلال خمسة عشر يوماً<br>من تاريخ إشعار الأمانة<br>للمستثمر بمراجعتها       | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار<br>الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم<br>يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي<br>مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .   | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو<br>عليه المزايمة |
| خلال شهر من توقيع<br>العقد  | خلال شهر من توقيع العقد  | تاريخ تسليم العقار                          |
| من تاريخ تسليم العقار<br>بموجب محضر تسليم<br>موقع من الأمانة<br>والمستثمر | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر<br>تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر،<br>وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر<br>تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب<br>بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                       |
| عند توقيع العقد   | عند توقيع العقد  | موعد سداد أجرة السنة الأولى                 |



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع مخطط الصناعية بالكهفة

## 1. مقدمة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

---



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية مدينة الكهفة في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة مواقع مخطط الصناعية بالكهفة التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .  
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بلدية مدينة الكهفة وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
إدارة: تنمية الاستثمارات .

تليفون: 5671553/تحويله/ 101  
2. فاكس: 016/5671552



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع مخطط الصناعية بالكهفة

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| مواقع مخطط الصناعية بالكهفة | نوع النشاط      |
| 1-ارض صناعية متنوعه.        | مكونات النشاط   |
| مدينة الكهفة                | موقع العقار     |
| طريق الملك خالد (الخشبي)    |                 |
| رقم المخطط 0                | رقم العقار: 120 |
| شمالا : شارع عرض 30م        | حدود العقار     |
| جنوبا : قطعه رقم 121        | بطول 25متر      |
| شرقا : قطعه رقم 122         | بطول 25متر      |
| غربا : قطعه رقم 118         | بطول 20متر      |
| ارض فضاء                    | نوع العقار      |
| 500 متر                     | مساحة الارض     |
| 0%                          | مساحة المباني   |

### الخدمات بالعقار:

.....

.....

.....

.....

.....

### بيانات أخرى:

.....

.....

.....

.....

.....



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخولا لمزايدة:

3/1/1

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل مواقع مخطط الصناعية بالكهفة في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذي نعليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

3/1/3

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر 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 رئيس بلدية مدينة الكهفة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

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

#### 3/5 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة (11.00) الحادية عشرة صباحاً

#### 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.
- 3/6/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 3/6/4 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات
- 3/6/5 حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية السبب 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
- 3/7 كتابة الأسعار:**
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه 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 تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/8 مدة سريان العطاء:**
- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية 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.
- 3/9 الضمان:**
- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% ، 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتديد 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 مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/4 موعد الإفراج عن الضمان :**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/5 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 موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. 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 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فردا.



- 3/11/6 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/7 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/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 ومواصفات بموجبه.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



## 1. 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة :**  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 5. ما يحق للأمانة/للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 2. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ 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 للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ 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 إهداء 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.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



### 3. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

|            |   |
|------------|---|
| <b>6/1</b> | <b>الترسية والتعاقد:</b>  |
| 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 الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان. |
| 6/1/3      | يجوز للأمانة/ للبلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.  |
| 6/1/4      |   |
| <b>6/2</b> | <b>تسليم الموقع:</b>  |
| 6/2/1      | يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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 خطي للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.   |



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 7. الاشتراطات العامة



#### 4. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع :**  
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به, فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة, ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك, وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد :**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ, لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**  
7/4/1 للأمانة/ 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 الأمانة/البلدية.
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه, ولا استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة, وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد, وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 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 الأمانة/البلدية, والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7 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, أما إيجار السنوات التالية, فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية, وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 متطلبات السلامة والأمن :**  
7/8/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.  
7/8/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة للجمهور.



- 7/8/3 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 7/8/4 يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالمتلكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة/البلدية 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.
- 7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- 7/10/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/10/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/11 أحكام عامة :**
- 7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/11/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 7/11/4 تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



## 5. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد :** مدة العقد (10) سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الأمانة/ البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والتجديد :** يمنح المستثمر فترة ( 15%) ( خمسة عشر بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، 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.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع استثماري بمخطط  
الصناعية بالكهفة

## 9. الاشتراطات الفنية



## 6. الاشتراطات الفنية

- 9/1 تجديد موقع مخطط استراحات :**  
يلتزم المستثمر بتجديد استثماري بمخطط الصناعية بالكهفة بجميع مرافقة ,ليؤدي الغرض من بطريقة سليمة وأمنة.
- 9/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق**  
يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



كراسة الشروط والمواصفات  
مواقع مخطط الصناعية بالكهفة

## 10. المرفقات الملاحق



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

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية  
بالكهفة.

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 المستثمر      |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس          |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم     |  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  |

العنوان:

|                   |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|
| اسم الشركة        |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من |  |  |  |  |
| نوع النشاط        |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس     |  |  |  |  |
| الرمز             |  |  |  |  | ص.ب      |  |  |  |  |

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع



# المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



10/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج 3/6 )

|  |             |
|--|-------------|
| محضر تسليم عقار  |             |
| الرقم:<br>التاريخ:<br>العقار رقم:<br>بلدية   | / / 14 هـ   |
| رقم عقد التأجير:<br>اسم المستثمر:  | تاريخه:     |
| إقرار  |             |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....  |             |
| بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية بالكهفة بموجب عقد الإيجار 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) وعلية أوقع  |             |
| التوقيع .....  | الختم ..... |
| رئيس بلدية .....   |             |
| التوقيع .....  |             |
| — صورة لملف العقار   |             |



## 10/4 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 3/ب/38313 في 1423/09/24 هـ  
ب) ضوابط الترخيص والتشغيل والمراقبة لمواقع مخطط الصناعية بالكهفة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.  
3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



# نموذج العقد



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

1. اسم  
الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها  
في التوقيع على هذا العقد بصفته.....  
طرف أول  
العنوان

هاتف.....  
فاكس.....

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

2. اسم  
المستثمر.....

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

سجل تجارى 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 بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار  
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة : تعريف لمفردات العقد.**

- الأولى**  
الموقع : هو مخطط استراحات بالكهفة الكائن على الارض المملوكة للامانة/البلدية  
والموضح بياناته في المادة الثالثة من العقد  
العقار : هو مخطط الصناعية بالكهفة الموضحة بياناته في المادة الثالثة من العقد.  
المشروع : هو مخطط الصناعية بالكهفة والمراد إدارته وتشغيله من المستثمر.  
الجهات : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية  
ذات العلاقة التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

**المادة الثانية : مستندات العقد**

- المستندات التالية مكتملة 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 مرحلتى 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:

- موقع العقار:

- المدينة :

- الحي : الشارع :

- رقم المخطط: رقم العقار:

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

■ شمالاً:

بطول مترا

■ جنوباً:

بطول مترا

■ شرقاً:

بطول مترا

■ غرباً:

بطول مترا

- مساحة العقار:

■ المساحة الإجمالية: ( )



**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية بالكهفة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
- 2- تجهيز وتجديد 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 الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- 6- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 7- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 8- الالتزام بضوابط الترخيص والتشغيل والمراقبة مخطط الصناعية بالكهفة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
- 9- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية 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 العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**



لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض 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 الأمانة/ البلدية.

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

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 لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات

**المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في تجهيز والتجديد المشروع خلال 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 الأمانة/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 الأمانة/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 توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

**المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للأمانة/البلدية 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 الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار**



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

**المادة السادسة : مرجع العقد  
عشر**

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى 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 عشر : شروط أخرى**

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**

**الطرف الثاني  
الأول**