



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة شؤون البلديات
إدارة الاستئثار
بلدية محافظة بقيق

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة لمراكز خدمات النقل

للقطع "٦٤,٦٣,٦٢,٦١" مخطط (٤٠/١٢)

التشاليح والصناعية-محافظ بقيق





فهرس محتوى الكراسة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٩
٣,١	من يحق له دخول المزايمة	٩
٣,٢	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣,٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣,٥	موعد فتح المظاريف	١٠
٣,٦	تقديم العطاء	١٠
٣,٧	كتابة الأسعار	١٠
٣,٨	مدة سريان العطاء	١١
٣,٩	الضمان	١١
٣,١٠	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣,١١	مستندات العطاء	١١
٣,١٢	سرية المعلومات	١٢
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٣
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٣
٤,٣	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
٥,١	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
٥,٣	سحب العطاء	١٤
٥,٤	تعديل العطاء	١٤
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٥
٦,١	الترسية والتعاقد	١٥





فهرس محتوى الكراسة

١٥	تسليم الموقع	٦,٢
١٦	الاشتراطات العامة	٧
١٦	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٦	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧,٣
١٦	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٤
١٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٥
١٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٦
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٧
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٨
١٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,٩
١٨	متطلبات السلامة والأمن	٧,١٠
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١١
١٨	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٢
١٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧,١٣
١٨	أحكام عامة	٧,١٤
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨,١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
١٩	العائد السنوي	٨,٣
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨,٤
١٩	فهم المشروع ومتطلباته	٨,٥
١٩	تنفيذ الأعمال	٨,٦
١٩	اشتراطات التنظيم المكاني	٨,٧
٢٠	الاشتراطات الأمنية	٨,٨
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨,٩
٢٠	الغرامات والجزاءات	٨,١٠
٢٠	القيمة المضافة	٨,١١





فهرس محتوى الكراسة

٢١	الاشتراطات الفنية	٩
٢١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٢١	الاشتراطات المعمارية	٩,٢
٢١	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٣
٢٢	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩,٤
٢٢	متطلبات الوصول الشامل	٩,٥
٢٣	الاشتراطات الإنشائية	٩,٦
٢٣	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٩,٧
٢٤	الاشتراطات الميكانيكية والحماية والوقاية من الحريق	٩,٨
٢٤	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٩,٩
٢٥	المرفقات	١٠
٢٥	نموذج العطاء	١٠
٢٦	المخطط العام للموقع (كروي للموقع)	١٠,١
٢٧	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٢
٢٧	إقرار من المستثمر	١٠,٣
٢٨	عقد الإيجار	١٠,٤





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة ومختومة من المستثمر) وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو ساحات معدات ونقلات والمراد تشغيلها وإدارتها من قبل المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها نقل البضائع والمعدات.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
مراكز خدمات النقل	تنقسم مراكز خدمات النقل والمركبات إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي: • مراكز النقل بالحافلات • مراكز سيارات الأجرة العامة / مراكز سيارات الأجرة الخاصة • مراكز نقل البضائع بين المدن
مراكز النقل بالحافلات:	وتتضمن مراكز النقل بالحافلات بين المدن وخارج المملكة، ومراكز النقل التعليمي (نقل طلاب وطالبات الجهات التعليمية الحكومية والأهلية ومنسوبيها)، ومراكز نقل المعتمرين، ومراكز النقل السياحي، ومراكز تأجير الحافلات
سيارات الأجرة	يتضمن: - مراكز سيارات الأجرة العامة (الليموزين). ٢. مراكز سيارات الأجرة الخاصة.
مراكز نقل البضائع	مراكز نقل البضائع بين المدن للشاحنات الخطرة وغير الخطرة (فوق ٣,٥ طن)، ومراكز تأجير الشاحنات، ومراكز نقل السيارات
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمر عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	





١ . مقدمة:

ترغب بلدية محافظة بقيق في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع أرض فضاء بمدينة بقيق بغرض إقامة نشاط مركز خدمات النقل وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب 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 للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: إدارة تنمية الاستثمار

فاكس: ٠١٣٥٦٦٢٦٠٨

تليفون: ٠١٣٥٦٦٢٣٣٠ تحويلة ٣١٧

أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





٢. وصف العقار:

نوع النشاط		إنشاء وتشغيل وصيانة لمراكز خدمات النقل للقطع "٦٤,٦٣,٦٢,٦١"	
مكونات النشاط			
موقع العقار	المدينة: بقيق	البلدية: بقيق	
	الشارع:	الحي: مخطط التشاليح والصناعية	
	رقم المخطط: ٤٠/١٢	رقم العقار: ٦٤,٦٣,٦٢,٦١	
باركود الموقع			
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض ٣٢م	بطول: ٢٤٠م	
	جنوباً: شارع عرض ٤٠م	بطول: ٢٤٠م	
	شرقاً: القطع رقم ٦٠,٥٩	بطول: ٢٧٠م	
	غرباً: نافذ عرض ٨م	بطول: ٢٧٠م	
نوع العقار		أرض فضاء	
مساحة الأرض		٢٨٠٠ م ^٢ (الفين وثمانمائة متراً مربعاً)	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المزايدة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع مركز خدمات النقل التقدم في هذه المنافسة. ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
٢,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكتر ونيا ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.





٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً. أما خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٢,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٣ 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية

٧,٣ سرية المعلومات:

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

٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعري يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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.





١٠,٣ الضمان:

١,١,٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢,١,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١٢,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.





- ٢,١٢,٣ 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.
- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.





٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ 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 البلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المناقصة، 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.

٣,٤ 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.





٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً لللائحة التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣,٥ تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٤,٥ 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.





٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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.

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

٢,٦ تسليم الموقع

١,٢,٦ 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.

٢,٢,٦ 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.





٧ . الاشتراطات العامة :

١,٧ 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٣,٧ 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. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ 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 ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة 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 إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.

٥,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

١,٥,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢,٥,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.





٣,٥,٧ 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.

٤,٥,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي.

بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتيهما عن مركز خدمات النقل ومطابقته للمواصفات.

٧,٧ استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٨,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير العقار للغير إلا بعد البدء في البناء والتجهيز وبعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

٩,٧ 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١٠,٧ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:





- ١١,١٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمحطة.
- ٢,١٠,٧ تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
- ٣,١٠,٧ الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٤,١٠,٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم المكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ وتعديلاته.

- ٥,١٠,٧ يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

- 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.





١٢,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

١,١٢,٧ 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، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٢,١٢,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

١٣,٧ اشتراطات التشغيل والصيانة

١,١٣,٧ عمل صيانة دورية لمباني وملحقات مراكز خدمات النقل والمركبات، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المركز لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات خلال عمر المركز.

٢,١٣,٧ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.

٣,١٣,٧ عدم التحميل والتنزيل خارج المركز.

٤,١٣,٧ عدم التشغيل إلا بعد الحصول على الترخيص النهائي من الهيئة العامة للنقل.

٥,١٣,٧ عدم السماح بتشغيل مراكز خدمات النقل والمركبات في حال انتهاء الترخيص الصادر من الهيئة العامة للنقل أو خلال فترة إيقافه.

١٤,٧ أحكام عامة

١,١٤,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢,١٤,٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر

السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ





٨ . الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد

مدة العقد (١٥ سنة) (خمس عشرة سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة (٢٧٣,٧٥) يوم تعادل (٥%) 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.

٣,٨ العائد السنوي

للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (١٠ %).

٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مركز خدمات النقل) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٥,٨ فهم المشروع ومتطلباته

يجب على المستثمر أن يراعي ما يلي:

١. تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.
 ٢. تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.
- وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

٦,٨ اشتراطات الخاصة طبقاً لتصنيف مراكز النقل:

تطبق الاشتراطات الواردة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بناء على نوع المركز المراد إنشاءه

نوع المركز	الاشتراطات
نقل حافلات	يتم تطبيق الاشتراطات الواردة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وكل ما يستجد فيها من تحديثات
مراكز الأجرة	
مراكز نقل البضائع	

"جدول يوضح أنواع مراكز النقل"

٧,٨ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مركز خدمة النقل 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.





٨,٨ اشتراطات التنظيم المكاني

١,٨,٨ تكون مواقع مراكز خدمات النقل والمركبات بما يسمح به التنظيم بالمخططات المعتمدة.

٢,٨,٨ تطبيق الاشتراطات بالجدول أدناه بما لا يتعارض مع المخططات المعتمدة.

القسم	النشاط	الموقع العام	الحد الأدنى		نسبة البناء	الارتداد (م)	الارتفاع	معدلات المواقع (الحد الأدنى)
			للمساحة (م ²)	نمط				
مراكز النقل	مراكز النقل بالحافلات	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن 20م	900م ²	600م ²	20%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي + أول	- موقف سيارة/ 100م² - مساحة أقل أو يساوي 2000م² - موقف سيارة/ 200م² - مساحة أكبر من 2000م² - حافلة/ 300م²
	مراكز نقل البضائع	شارعان زاوية، أحدهما مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 30م	1,500م ²	1,200م ²	20%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي + أول	- موقف سيارة/ 100م² - مساحة أقل أو يساوي 3000م² - موقف سيارة/ 200م² - مساحة أكبر من 3000م² - موقف شاحنة/ 450م²
	1. مراكز سيارات الأجرة العامة. 2. مراكز سيارات الأجرة الخاصة	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن 20م	15م ² لكل سيارة	15م ² لكل سيارة	10%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي + أول	15م ² لكل سيارة
* فئة أ: مدن (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الدمام، الخبر، الظهران، جدة، بريدة، حائل، تبوك، ساكا، عرعر، الطائف، الهفوف، حفر الباطن) * فئة ب: مدن (أبها، الباحة، نجران، جازان) + محافظات ومراكز المملكة								

٣,٨,٨ تكون أنشطة مراكز النقل بما تسمح به اشتراطات التنظيم المكاني الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٤,٨,٨ لا يسمح بوقوف الشاحنات خارج الموقع.

٥,٨,٨ يقدم الاستشاري دراسة ممرورية معتمدة من قبل مكتب هندسي مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية لكل من:

مراكز النقل بالحافلات في المدن فقط و مراكز نقل البضائع في المدن فقط.

وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج إلى الشوارع الرئيسية، وعدد المواقف، ومدى التأثير المتبادل على شبكة الطرق المحيطة

٦,٨,٨ لا يقل عرض المدخل أو المخرج عن ٣,٥ م، ويكون بعرض ٦,٠٠ م إذا استخدمت فتحة للمدخل والمخرج معاً.

٧,٨,٨ لا يقل ارتفاع الأسوار عن ٢,٤٠ م، وتكون مصممة جهة الجوار السكني.





٨,٨,٨ يسمح بغسيل السيارات والشاحنات داخل مركز (النقل، تأجير السيارات)، شريطة توفير المكان المخصص لهذا الغرض، وأن تكون مواد التشطيب الخاصة به من اللون الأبيض، وغير قابلة لامتناس الزيوت، ولا يسمح بصرف أي مياه أو سائل خارج الموقع نهائياً.

٩,٨,٨ يسمح بوضع مظلات لمواقف السيارات والشاحنات، شريطة ضمان مقاومتها للحريق.

١٠,٨,٨ لا يسمح بإجراء أعمال صيانة المركبات داخل مراكز تقدير أضرار المركبات.

٩,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,٩,٨ يجب تركيب أمشاط تفجير الإطارات بمنطقة الدخول للمحطة بحيث لا يمكن الخروج من المنطقة التي يدخل منها.

١٠,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن مركز خدمات النقل وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

١١,٨ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ وتحديثاتها.

١٢,٨ القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





٩. الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

١,١,٩ الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي مع مطابقة كافة المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية

٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ بخصوص المباني المنفصلة التي سيتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية معتمدة.

٣,١,٩ الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الفنية التالية:

٢,٩ الاشتراطات المعمارية

يجب الالتزام بما يلي:

١,٢,٩ يكون الحد الأدنى لمكونات كل من مركز نقل أو مركز تقييم مكونة من مكتب للاستقبال، ومكاتب للإدارة، وأماكن الانتظار المستفيدين ومصلى، ودورات مياه، وأماكن لتخزين المعدات وأدوات النظافة، وتخصص غرفة -على الأقل- للمراقبة ضمن مباني المركز

٢,٢,٩ تنظيم المدخل والمخرج للخدمات المرفقة بمراكز النقل بطريقة تحد من التعارض في حركة السير للمركبات داخل المركز، وتكون هذه الحركة مخططة مرورياً بطريقة انسيابية، وبدون تعارض بني الدخول والخروج مع التحكم في هذه الحركة باللوحات والإشارات المرورية.

٣,٢,٩ يلزم أن تكون كل الحوائط جهة المجاورين مصمتة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها

٤,٢,٩ الاحتفاظ بالمنقولات في مراكز نقل البضائع في أماكن مظلة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة، على أن يكون ارتفاع المظلات حسب أنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.

٥,٢,٩ يجب توفير مظلات الأماكن انتظار المستخدمين للمركز، وكذلك حامية البضائع في مركز شحن البضائع

٣,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة

يجب الالتزام بما يلي:





- ١,٣,٩ تنفيذ جميع أنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المنشآت حسب متطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحريق (٨٠١-SBC) مع تحديد جميع سبل الهروب والدخول والخروج والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، ونقاط التجمع في حال الطوارئ.
- ٢,٣,٩ تكون مواد البناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي الخاصة بمواد الإنشاء والتشطيب
- ٣,٣,٩ منع استخدام الأسبستوس (asbestos) في تركيب أي مادة أو أي مادة أخرى ذات تأثير ضار على الصحة.





- ٤,٣,٩ ممارسة نشاط مراكز خدمات النقل والمركبات في حدود الموقع فقط، ولا يستخدم لأغراض أو أنشطة غير ما هو مرخص له، بما فيها نشاطات صيانة الآليات والمركبات.
- ٥,٣,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الرصف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٦,٣,٩ يوصى بتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل مراكز خدمات النقل والمركبات، كما يسمح باستخدام الإضاءة أو التهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ٧,٣,٩ يجب توفير دورات مياه في مراكز خدمات النقل والمركبات والخدمات الملحقة طبقاً لمتطلبات الباب التاسع والعشرين من كود البناء السعودي ٢٠١، مع تحقيق الفصل والخصوصية بني أنواع دورات المياه
- ٨,٣,٩ لا يسمح بالسكن أو الإقامة داخل مراكز خدمات النقل والمركبات المذكورة.
- ٩,٣,٩ يوصى بتوفير السطح المعالج النهائي المقاوم مثل: المغطاة بالايوكسات، أو بويل بوريثين في مراكز تقدير أضرار الحوادث
- ١٠,٣,٩ تزويد المنشأة بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المركز للأغراض الأمنية.
- ٤,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
- ١,٤,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-SBC) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (٦٠١-SBC)
- ٢,٤,٩ يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
- ٣,٤,٩ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-SBC) وكذلك الالتزام بلائحة العزل الحراري رقم ٦٩٢٧م ب بتاريخ ٢٢-٩-١٤٣١هـ.
- ٥,٩ متطلبات الوصول الشامل
- ١,٥,٩ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالموافق أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة، طبقاً للدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان أبحاث الإعاقة.
- ٢,٥,٩ يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع





٦,٩ الاشتراطات الإنشائية

١,٦,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (٣٠١-٣٠٧-SBC) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والترسبة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.

٢,٦,٩ تطبيق تركيب موانع الاصطدام اللازمة حول المباني المجاورة لمسارات المركبات

٣,٦,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.

٤,٦,٩ تركيب معدات أرضية لجميع أماكن المواقف بردورات مرتفعة لأماكن الانتظار .

٥,٦,٩ العناية بحماية وطلاء الأسطح المعدنية ضد التأثير الضار لعوادم المركبات.

٧,٩ الاشتراطات الكهربائية

١,٧,٩ تطبيق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار وفق ما ورد في (٤٠١-SBC) ووفق الآتي:

٢,٧,٩ تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، على أن تكون المعدات الكهربائية الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم، أو حركة المرور للمركبات، أو التعرض لانسكاب أو الترسيب العرضي من الأنابيب الخاصة بالأنظمة الأخرى

٣,٧,٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم ٧١٤ من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC) بخصوص تركيبات الإنارة الخارجية

٤,٧,٩ تطبيق متطلبات الفقرات رقم ١٠-٥٢ و ٢,٨-٥٢ و ٢-٨ من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC) بخصوص متطلبات دفن الكابلات والمواسير الأرضية، مع الالتزام بتحديد وحماية المرافق تحت الأرض عند التنفيذ، وتطبيق الحد الأدنى من عمق الدفن للكابلات الأرضية المنصوص عليه في الفقرة رقم ٧٠٨:٥٢-١,٧,٢ من كود البناء السعودي (SBC) (٤٠١) وذلك في أماكن مرور المركبات أو في الأماكن التي يحتمل فيها تثبيت المراسي الأرضية أو أوتاد الخيام أو ما شابهها.

٥,٧,٩ تطبيق متطلبات الفقرة رقم ٧٠٨:٥٢-١,٧,٣ من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC) في حالة استخدام خطوط الكهرباء الهوائية.





٦,٧,٩ تطبيق متطلبات الكود الكهربائي السعودي (SBC-٢٠١), (SBC-٤٠١) في الأعمال الكهربائية العامة والتمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية، متضمنة متطلبات الأمن والسلامة وأنظمة الكشف عن الحريق والإنذار ومضخات الحريق، وإضاءة وسائل الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية حسب مستندات المشروع، ويوصى باستخدام الجدول رقم ١١-١ من (SBC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمبنى غير السكني (SBC-٦٠١) وتوفير مصادر تغذية الطوارئ مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة مع ضمان أن تكون جميع المواد والمهام والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.



人, 9

1,8,9

Y.A.9

5.4.9

2.4.9

0, 1, 9

9,9

1.9.9

Y, A, Q

3,2,9

£, 9, 9



١٠ . المرفقات

١,١٠ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧):

المحترم.

سعادة /

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لمركز خدمات النقل (إنشاء وتشغيل وصيانة لمراكز خدمات النقل للقطعة "٦٤,٦٣,٦٢,٦١" مخطط التشاليح والصناعية) في مدينة بقيق بغرض استثماره من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على 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 وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	جوال
ص.ب	الرمز

العنوان:

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

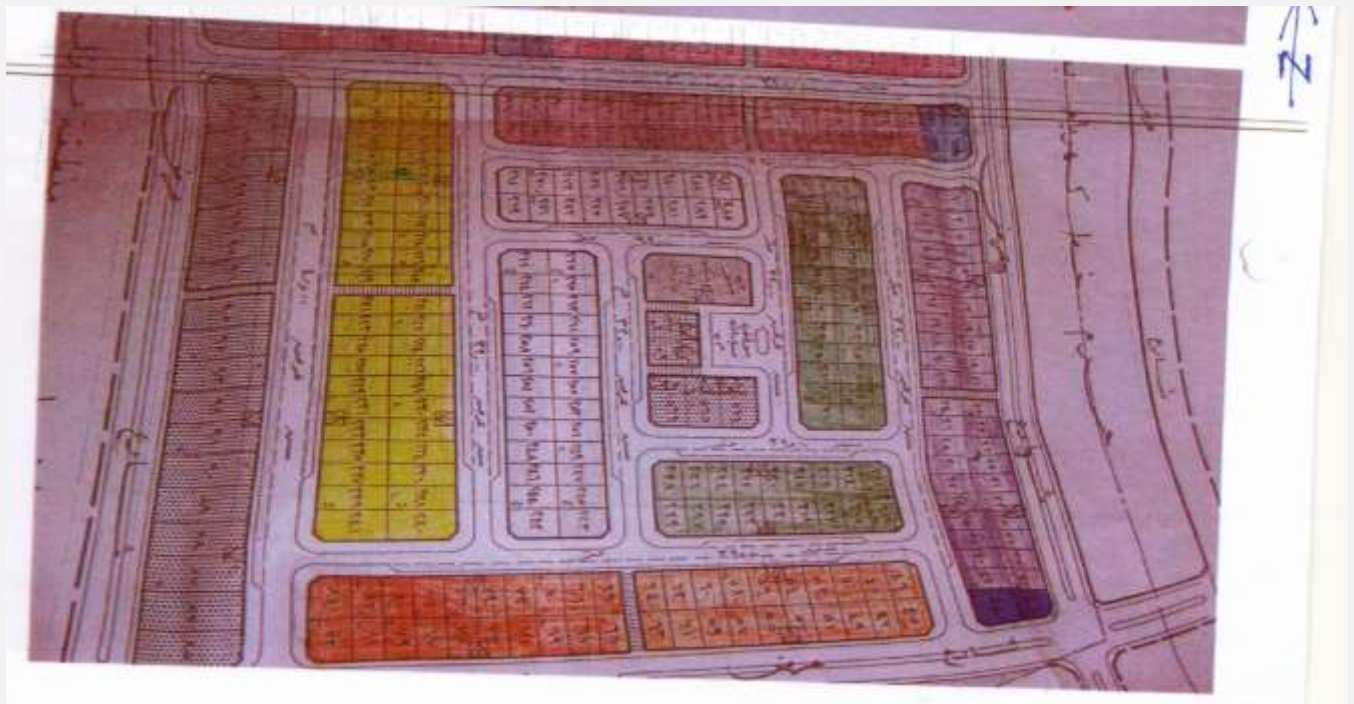




٢,١٠ المخطط العام للموقع



(الرسم الكروي للموقع)





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة مركز خدمات النقل بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمركز خدمات النقل وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

بمعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

١. البلدية المالكة للعقار (، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل الأمانة/البلدية)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "البلدية" أو الطرف الأول.

العنوان	
الهاتف	
الفاكس	
الصندوق البريدي	
المدينة	
الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني	

٢. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي -فرد" (، سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ /الهوية الوطنية) رقم (.....).

وتاريخ... /... /١٤ هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم ، بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر" أو الطرف الثاني.

العنوان المختصر	
رقم المبنى	
اسم الشارع	
الحي	
المدينة	
الرمز البريدي	
الرقم الفرعي	
الهاتف	
الفاكس	
البريد الإلكتروني	

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".





التمهيد

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة. ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس) ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرّكاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد. ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ /...../ بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:
الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مباني مضافة خلال مدة العقد

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد
تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد
فترة التجهيز والإنشاء فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

ملاحظة: تقوم البلدية بإضافة المستندات المرفقة مع العقد حسب الحاجة، وتعديل الأولوية للمستندات الموضحة باللون الأحمر بما يتوافق

مع أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته

١. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية

أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب. -الكراسة.

ت. محضر تسليم العقار

ث. العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.





- ج. إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).
- ح. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد
- خ. الضمان البنكي
- د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد-إن وجدت
٢. -تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد
٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.
٤. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها
- البند الرابع: وصف العقار
١. يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

موقع العقار	المنطقة:	
	المدينة/المحافظة/المركز:	الحي:
	الشارع:	
	رقم المخطط:	رقم العقار:
حدود العقار	شمالاً	بطول
	جنوباً	بطول
	شرقاً	بطول
	غرباً	بطول
نوع العقار		
مساحة الأرض		
مساحة المباني		
عدد الأدوار		
نوع البناء		
نوع النشاط		
إحداثيات الموقع		
الإحداثي السيني (X)		الإحداثي الصادي (Y)

٢. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (ذكر المشروع المحدد للعقد كما تم ذكره بالكراسة)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك





البند السادس: مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة بحسب ما جاء في الكراسة

١. مدة العقد (المدة رقماً وكتابةً)، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة
٣. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك

البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود قيمة العقد بحسب ما جاء في الكراسة من فترة التجهيز والإنشاء ونسبة العائد الاستثماري، وتقوم كذلك باختيار أحد أنواع فترات سداد الأجرة بحسب نوع المشروع والكراسة، ويحق للأمانة/البلدية السماح للمستثمر بتجزئة قيمة العقد وآلية الدفع وفق الأنظمة والتعليمات على أن يكون ذلك من خلال دفعات بداية كل سنة إيجاريه على أن تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والإنشاء- إن وجدت- عند الدفعة الثانية].

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية	نسبة العائد الاستثماري

١. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٢. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأ وجهره في العقار.
٣. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود التزامات المستثمر الملونة بالأخضر بما يتوافق مع طبيعة المشروع]

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
٥. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.





٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر
٧. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
٨. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
٩. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد
١٠. ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها -وفقاً للكراسة- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

- بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار
- البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول
٢. في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود فسخ أو انتهاء مدة العقد بما يتوافق مع طبيعة المشروع

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية]

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد
٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك
٣. في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.





٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيني يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/ البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ

العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفين الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد

٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/ البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره

النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول

٢. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ

فُيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته

الطرف الثاني

الاسم

الصفة

التوقيع

الطرف الأول

الاسم

الصفة

التوقيع

