



وكالة تنمية الإستثمارات

كراسات الشروط ومواصفات

إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد بالخدمات
الأساسية



فهرس المحتويات

4	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 بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
7	1. المقدمة
9	2. وصف العقار
11	3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
11	3/1 من يحق له دخول المزايدة :
11	3/2 مكان تقديم العطاءات :
11	3/3 موعد تقديم العطاءات :
11	3/5 تقديم العطاء :
12	3/7 مدة سريان العطاءات :
12	3/8 الضمان :
12	3/9 موعد الافراج عن الضمان :
12	3/10 مستندات العطاء :
14	4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
14	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :
14	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة :
14	4/3 معاينة العقار :
16	5. ما يحق للأمانة /للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
16	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :
16	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :
16	5/3 سحب العطاء :
16	5/4 تعديل العطاء :
16	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :
18	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
18	6/1 الترسية والتعاقد :
18	6/2 تسليم الموقع :
20	7. الاشتراطات العامة
20	7/1 توصيل الخدمات للموقع :
20	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :
20	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :



- 20 7/4 تنفيذ الاعمال :
- 20 7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :
- 20 7/6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف :
- 20 7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :
- 21 7/8 التأجير من الباطن او التنازل عن العقد :
- 21 7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :
- 21 7/10 متطلبات السلامة والأمن :
- 21 7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة :
- 22 7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :
- 22 7/13 أحكام عامة :
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢هـ).
- 22 7/14 ضريبة القيمة المضافة :
- 24 8. الاشتراطات الخاصة
- خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة. 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:
- 29 9/1 الاشتراطات الفنية : /9 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
- 31 10. المرفقات والملاحقات
- 32 2/10 المخطط العام للموقع
- 33 3/10 محضر تسليم عقار
- 34 4/10 إقرار من المستثمر



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

المستند	مسلسل
نموذج العطاء	1
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	2
أثبات أن المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5
صورة شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري	6
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي	7
صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول	8
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	9
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	10
صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	11
صورة اثبات العنوان الوطني	12
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	13

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد الخدمات الأساسية	اسم المشروع
هو ارض تحدد الأمانة او البلدية موقعها	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل بمنطقة حائل وتزويده بالخدمات الأساسية	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط ومواصفات	الكراسة
تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني http://www.furas.momra.gov.sa	المنافسة الإلكترونية



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى

كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).	أخر موعد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).	موعد فتح المظاريف
تحده الأمانة / البلدية.	اعلان نتيجة المزايدة
تحده الأمانة / البلدية.	موعد الاخطار بالتسوية
خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ اشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (15) يوماً.	تاريخ عقد لمن ترسوا عليه المزايدة
خلال شهر من توقيع العقد .	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار .	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد .	موعد سداد اجرة السنة الأولى



1. المقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد بالخدمات الأساسية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها .

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بأمانة منطقة حائل وتقديم الاستفسارات مكتوباً: إدارة : وكالة الاستثمار

2. E-mail : bids@amanathail.gov.sa



القسم الثاني :

وصف العقار



2. وصف العقار

تطوير مخطط ضاحية مدينة حائل			نوع النشاط
تطوير مخطط ضاحية مدينة حائل بتزويده بالخدمات الأساسية والمفصلة بهذه الكراسة			مكونات النشاط
موقع العقار			
ضاحية مدينة حائل	الحي	حائل	المدينة
	رقم المخطط		الشارع
مجاورة 9		رقم العقار	
حدود العقار			الموقع
بطول		شمالاً	
بطول		جنوباً	
بطول		شرقاً	
بطول		غرباً	
ارض فضاء			نوع العقار
	مساحة المباني		مساحة الأرض
	نوع البناء		عدد الادوار

الخدمات بالعقار:

.....

.....

.....

.....

بيانات أخرى:

.....

.....

.....



القسم الثالث :

إشتراطات دخول المزايد والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة :

3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد بالخدمات الأساسية
في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة او البلدية استبعاد الذين لهم لديهم مستحقات متأخرة، او كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية على استبعاده .

3/1/2 " سرية المعلومات " جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لاي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة .
3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الإستثمار الأجنبي .

3/2 مكان تقديم العطاءات :

تقدم العطاءات على النماذج الاصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني
www.furas.momra.gov.sa

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/3 موعد تقديم العطاءات :

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد غي بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه .

3/4 موعد فتح المظاريف :

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمديد في الإعلان عن ذلك .

3/5 تقديم العطاء :

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة او كتابة المداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها .

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، ام الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه .

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.



3/6- كتابة نسبة التملك:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

_ أن يقدم المستثمر ضمن عطائه عرضه بنسبة تملكه للأراضي السكنية الغير تجارية بعد الانتهاء من أعمال تطوير المخطط بشكل كامل والمحددة بهذه الكراسة وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

_ تدون نسبة التملك في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً).

_ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض نسبة التملك يجب ن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه

3/7 مدة سريان العطاءات :

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 .

3/8 الضمان :

3/8/1 يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند او طلب من الأمانة او البلدية، دون الحاجة الى اذار او حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة .

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، او يكون خطاب الضمان مقدم بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

3/9 موعد الافراج عن الضمان :

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

3/10 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، او ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع .

3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، او وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء ، وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

3/10/4 صورته من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه

3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بمها ورد بها ، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .



القسم الرابع :

واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، واعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء .

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المجدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمس أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على اية استفسارات او إجابات شفوية .

4/3 معاينة العقار :

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به .



القسم الخامس :

مايحق للأمانة / البلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة/للبلدية والمستثمر قبل و أثناء 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 فتح المظاريف.

5/4 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.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبة 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 .



القسم السادس :
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 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/ البلدية 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.

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 الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ويكون تسليم الموقع عن طريق إدارة الإنشاءات الاستثمارية .

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 .



القسم السابع:
الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف)، للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء .

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة .

7/4 تنفيذ الاعمال :

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال .

7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة

7/6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف :

7/6/1 الأمانة/ البلدية 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 الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتلاخيص اللازم .

7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

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



7/8 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 الأمانة/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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

7/10 متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- 1- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة .
- 2- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار .
- 3- يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك .
- 4 - وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق .
- 5 - وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ .
- 6- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته .
- 7- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح .

7/11 الغاء 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 .

7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

7/12/2 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 غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية .

7/13 أحكام عامة :

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها .

7/13/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢هـ).

7/14 ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 .

القسم الثامن:
الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

مدة العقد (5 سنوات) (خمسة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

تكلفة التطوير وطريقة المنافسة بين المستثمرين:

يتم استيفاء تكلفة أعمال التطوير الذي سيقوم بها المستثمر من خلال نقل ملكية نسبة من صافي المساحة الإجمالية لأراضي المخطط بعد التطوير حيث تم حصر الأراضي القابلة للتنازل عن الملكية لصالح المستثمر والمحددة بهذه الكراسة بالملاحق (لا تدخل الأراضي الواقعة على شارع تجاري وأراضي المرافق العامة ، ضمن الأراضي التي يجوز التنازل عنها للمستثمر)، على أن تكون المنافسة بين المستثمرين على أقل نسبة تملك مقدمة ضمن عطاءات المنافسة الاستثمارية من هذه الأراضي بحيث أن لا تتجاوز النسبة (٢٠٪) من صافي المساحة الإجمالية لأراضي المخطط بعد التطوير، ولا يتم الإفراغ إلا بعد الاستلام النهائي للمخطط بعد التطوير، والتأكد من سلامة تنفيذ كامل عناصر المشروع، ويقوم المستثمر باختيار القطع من بين هذه المجموعة بما لا يتعارض مع المخطط التنظيمي التقسيمي) المعتمد.

8/3 نشاط المشروع والاشتراطات والتزامات المستثمر

- 1- تطوير مخطط ضاحية مدينة حائل وتزويدها بالخدمات المطلوبة في هذه الكراسة وذلك وفق الآتي:
- 1- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم والتوريدات وكل ما يلزم من أعمال من وكالة المشاريع ووكالة برنامج تصريف مياه الأمطار بأمانة منطقة حائل
- 2- يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان والإسكان فيما يخص المخططات السكنية وجميع الأنشطة المتعلقة بالعقد.
- 3- يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الهدم والترميم والإنشاء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من نفايات بأنواعها - مباني قديمة - أرضية قديمة الخ..... وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرادم الخاصة بأمانة منطقة حائل .
- 4- يلتزم المستثمر بمواصفات وجودة التنفيذ الواردة في اشتراطات وزارة البلديات والإسكان، وكذلك ما تم تدوينه بهذه الكراسة.
- 5- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يتضمن عدم حدوث إصابة مثل توفير السقالات والسلالم وضمان التنفيذ بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذات وأحذية واقية.
- 6- يلتزم المستثمر بأن يتم تنفيذ جميع أعمال التطوير المطلوبة وفقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية الخاصة بوزارة البلديات والإسكان أو المواصفات والاشتراطات الفنية لأي جهة ذات علاقة بأعمال التطوير.

8/4 التزامات المستثمر

- يلتزم المستثمر بأن يسند مهمة التصاميم إلى مكتب هندسي استشاري معتمد لدى الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتقديم تصاميم كاملة لكامل البنود الواردة في جدول الكميات، واعتمادها من الإدارة العامة للدراسة والتصاميم بوكالة المشاريع.
- يلتزم المستثمر في تصاميمه بمراعاة تصريف مياه الأمطار مع الأخذ بالحسبان التنسيق مع وكالة برنامج تصريف مياه الأمطار بأمانة منطقة حائل للربط والتنفيذ بناء على التصاميم المعتمدة من قبلهم، أو عمل التصاميم الكاملة لتصريف مياه الأمطار في حال عدم وجود تصميم معتمد واعتماده من قبل وكالة برنامج تصريف مياه الأمطار.



- يجب أن يعلم المستثمر بأن للأمانة الحق في تعديل تصميم شبكات السيول والأمطار داخل النطاق بما يتوافق مع الكميات والتكاليف المقدرة.
- يلتزم المستثمر بأن أن تكون مخرجات التصميم والتسليم بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان (PDM بنسبة 100%).
- يلتزم المستثمر في تصاميمه بالأدلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن أمانة منطقة حائل. على سبيل المثال لا الحصر : الدليل الإرشادي للتصميم الحضري، دليل التصميم الهندسي للطرق ... إلخ.
- يلتزم المستثمر بأن تكون مراحل التنفيذ بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان 100% بنسبة PDM((
- يلتزم المستثمر بأن يقوم بانجاز جميع الاعمال والكميات وفقا لبنود العقد والجدول الزمني والتصاميم المعتمدة من الجهة المشرفة ويقوم بكل جد وحرص بتنفيذ الأعمال ويوفر كافة العمال بما في ذلك الإشراف والمعدات والمواد، ومعدات الإنشاء، وكافة الأشياء الأخرى سواء المؤقت منها أو الدائم اللازمة لذلك للتنفيذ والصيانة، مع تحمل مسؤولية الاخلال بنود العقد.
- يلتزم المستثمر عند القيام بأي اعمال هدم وإزالة لتجهيز الموقع للعمل بتجميع نواتج الهدم والإزالة في حاويات مخصصة لذلك وبعد ذلك نقلها الى المرادم العمومية التي تحددها الأمانة " الجهة المشرفة " وفي حال ثبوت عدم الالتزام بذلك سيتم فرض الغرامة الواردة ببند الغرامات
- يتحمل المستثمر جميع تكاليف الاضرار والتعويضات الناتجة عن الحوادث المرورية بسبب عدم التزامه بإجراءات الأمن والسلامة أو الإهمال في تنفيذ الاعمال بالشوارع الواقعة ضمن نطاق عمله و يلتزم بإنهاء إجراءات صرف التعويضات للمواطن المتضرر من الحوادث المرورية التي قد تنشأ عن ذلك في مدة أقصاها شهر من إشعار أمانة منطقة حائل أو الاستشاري المشرف إلى المفاوض وفي حال عدم الالتزام بذلك يتم فرض الغرامة الواردة ببند الغرامات.
- يلتزم المستثمر بالتعاون مع وكالة المشاريع بأمانة منطقة حائل أو من يمثلها في تحقيق المعايير العالمية الخاصة بجودة الأعمال المنفذة خلال هذا المشروع.
- يعتبر المستثمر مسئولاً بشكل كامل عن كفاية واستمرار وسلامة كافة عمليات الموقع وطرق التنفيذ، وكما يعتبر مسئولاً عن مراجعة التفاصيل الموضحة بالمخططات التي ستعتمد للمشروع لتحديد دقتها قبل البدء بأي عمل يتصل بها، ويقوم بإحاطة الأمانة عن وجود أي غموض أو خطأ أو حذوفات فيها.
- يلتزم المستثمر في صيانة أي خلل يحدث في المنطقة التي تم تطويرها من قبله خلال شهر من أشعار الأمانة لمدة خمس سنوات من تسليم المشروع للأمانة .

8/5/2 مخطط شبكة الطرق

نسبة أطوال الشوارع بالمجاورة 9:

160 متر / هكتار



8/5 ملخص الأعمال المطلوب تنفيذها من المستثمر مع مخطط شبكة الطرق:

البيان الاعمال	البند
أعمال تجهيز الموقع	1
أعمال طبقات الرصف	2
أعمال الأرصفة والبردورات	3
أعمال الخرسانة وحديد التسليح	4
أعمال إنارة الطريق	5
أعمال تصريف الأمطار	6
أعمال شبكة الصرف الصحي	7
أعمال محطة معالجة مياه الصرف الصحي	8
أعمال التنظيم المروري	9



القسم التاسع :

الاشتراطات الفنية



أعمال تجهيز الموقع

1- القطع في جميع أنواع التربة للوصول الى المنسوب التاسيسي

2- ردم جسر الطريق للوصول الى منسوب القطاع التصميمي للطرق المعتمد

أعمال طبقات الرصف

1- تنفيذ طبقات الأرصف بناء على التصميم الذي سوف يعد

تنفيذ طبقة اسفلت واحدة طبقة أولى BBC فقط

أعمال الأرصفة والبردورات

1- التنفيذ الجزر الوسطية فقط بردورات وانترلوك

أعمال الخرسانة وحديد التسليح

1- تنفيذ حماية الميول الجانبية للطرق حسب البروفایل الذ سوف يعتمد

أعمال إنارة الطرق

تنفيذ جميع مكونات شبكة انارة الطرق على سبيل المثال وليس الحصر شبكة الكوابل للتغذية والتوزيع ومحطات الرفع واللوحات

الكهربائية وجميع أنواع الاعمدة حسب التصاميم التي سوف تعد وتعتمد والحساسات وجميع العناصر حسب التصميم

شبكة تصريف مياه الأمطار

لجميع المخطط تنفذ حسب نوعية الشبكة التي سوف يعد ويعتمد تصميمها بما في ذلك محطات الضخ والمخارج ان وجدت

حسب التصميم

أعمال شبكة الصرف الصحي

تنفيذ كامل شبكة الصرف مياه الصرف الصحي من انابيب ومناهل ومحطات رفع الجميع طرق المخطط عدا الطرق ذات المقطع

العرضي ١٦ متر وذلك بعد اعتماد التصاميم المعدة من قبل المستثمر واعتمادها من صاحب الصلاحية

أعمال محطة معالجة مياه الصرف الصحي

تنفيذ محطة معالجة أو محطات المعالجة حسب التصميم بجميع مكوناتها الانشائية والميكانيكية والكهربائية وكل ما يلزم

أعمال التنظيم المروري

1- تنفيذ الدهانات المرورية

2- تنفيذ اللوحات الارشادية المرورية

3- تنفيذ اعمال الإشارات الضوئية المرورية بما في ذلك الاعمال الكهربائية

*بيانات قطع أراضي المجاورة 9:

متوسط مساحة القطعة	عدد قطع الأراضي	نوع الإسكان
2م625	1753	فيلات سكنية
2م 411-312	991	فيلات دوبلكس
2م1500-1200	12	شقق مفروشة
	2756 قطعة سكنية	إجمالي قطع أراضي المجاورة 9

9. الاشتراطات الفنية

9/1 الاشتراطات الفنية :/9 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.



القسم العاشر:

المرفقات " الملاحق "



10. المرفقات والملاحقات

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم () لعام 1446 هـ الخاصة ب إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد بالخدمات الأساسية نموذج (1)

سعادة وكيل الأمين لتنمية الاستثمارات
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتطوير مجاورة 9 بمخطط ضاحية مدينة حائل وتزويد بالخدمات الأساسية
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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي :

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة سنوياً (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .

المؤسسة اسم الشركة			
رقم السجل التجاري			
صادر من		بتاريخ	
هاتف		جوال	
ص. ب		الرمز البريدي	
فاكس		تاريخ التقديم	
العنوان			



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)

١- الموقع .

ويقع الحي السكني في الجزء الجنوبي الغربي من الضاحية ويحده من الشمال الطريق الدائري الداخلي ومن الشرق المنطقة الطافية ومن الغرب الطريق الدائري الخارجي ومن الجنوب منطقة جبلية .



3/10 محضر تسليم عقار

أقرانا المستأجر النشاط (.....)
إقرار/ حيث اجرت امانة حائل على المستأجر العقار الموضح معلومات
عنه أعلاه بغرض استخدامه (.....)
عليه اقر انا الموقع ادناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المكتوب في يوم بتاريخ 14 هـ.
بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

المستثمر :

ممثل الأمانة :

..... الاسم :

..... الإدارة :

..... التوقيع :

..... الاسم :

..... التوقيع :



4/10 إقرار من المستثمر

أقر المستثمر بما يلي :

- 1_ أطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- 2_ أطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ١٥٢ هـ . وتاريخ 1441/٠٦/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ ١٤٤١/٢٢/١٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ 1442/٠٢/05 هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ . ٢٠٢٠ . ٤٣٠ في 12/٠٣/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧ . ٢٠٢٠ . ٤٤٢ في 12/٠٣/1443 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٧٩٤٧٥ . ٢٠٠٠ /١/٤) وتاريخ 1443/٠٢/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .
- 3_ أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم :

