

كراسه شروط ومواصفات  
قصور الافراح



## كراسة شروط ومواصفات قصور الافراح

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٢
	٣-١ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٣-٢ لغة العطاء	١٣
	٣-٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣-٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣-٥ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣-٦ تقديم العطاء	١٣
	٣-٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣-٨ مدة سريان العطاء	١٤
	٣-٩ الضمان	١٤
	٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣-١١ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
	٤-٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥-٣ سحب العطاء	١٩
	٥-٤ تعديل العطاء	١٩
	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦-١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦-٢ تسليم الموقع	٢١



## كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	<b>الاشتراطات العامة</b>	٧
٢٣	٧-١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧-٢	
٢٣	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧-٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧-٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧-٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٤	٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧-١٤ أحكام عامة	
٢٨	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٨
٢٩	٨-١ مدة العقد	
٢٩	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٨-٣ فهم المشروع ومتطلباته	
٢٩	٨-٤ التقنية المستخدمة	
٢٩	٨-٥ توفير الجهاز الفني والاداري	
٣٠	٨-٦ نظام السعودة	
٣١	٨-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٣١	٨-٨ الصيانة والتشغيل	
٣١	٨-٩	
٣١	٨-١٠	
٣٢	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٣	٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٣	٩-٢ اشتراطات السلامة والوقايه من الحريق	
٣٣	٩-٣	



الصفحة	المحتويات	م
٣٨	المرفقات	
٣٩	نموذج العطاء	١١ل١
٤٠	نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	١١ل٢
٤١	إقرار المستثمر	١١ل٣
٤٢		١١ل٤
٤٣		١١ل٥



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [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 اسم المستثمر وعنوانه و أرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو النشاط المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو النشاط القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة
قصر الافراح:	هو مبنى مخصص لإقامة الافراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الاشخاص في وقت واحد
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"



### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفء الأجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المطاريف
	تحده الأمانة / البلدية	إعلان نتيجة المزايءة
	تحده الأمانة / البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة
	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 إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

١. مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية بيرين في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة .وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات ومواصفات 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 المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ . التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمار / بلدية بيرين

تليفون: .....

٢ . فاكس: .....



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

٢. وصف العقار



## ٢ . وصف العقار

إدارة وتشغيل صالة أفراح	نوع النشاط
صالة أفراح رجال ونساء وملحقاتها ومواقف سيارات	مكونات النشاط
المدينة بيرين	موقع العقار
الحي مركز بيرين	
شارع الامير سلطان	
رقم المخطط ٦٠٨/٤	
رقم العقار (١٥٩٦)	
شمالاً : شارع عرض ٢٥ متر	حدود العقار
بطول ١٦٥ متر	
جنوباً : شارع عرض ٢٥ متر	
بطول ١٦٥ متر	
شرقاً : مواقف سيارات يليه شارع عرض ٢٥ متر	
بطول ١١٠ متر	
غرباً : شارع عرض ٢٥ متر	
بطول ١١٠ متر	
صالة افراح ومناسبات	نوع العقار
١٨١٥٠ متر مربع	مساحة الأرض
٧ سنوات	مدة العقد

## تفاصيل الاعلان

حسب ما هو مذكور في منصة الفرص الاستثمارية	تاريخ الاعلان
	اخر موعد لتقديم العطاءات
	موعد فتح المظاريف

المملكة  
العربية  
السعودية  
وزارة  
الشؤون  
البلدية  
والقروية

### الاحداثيات

خطوط العرض	خطوط الطول
٤٨,٩٦١٩٣١	٢٣,٣٠٠٣٠٩

كروكي الموقع



### ٣ . اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣□١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات و للمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة المستودعات والمخازن المركزية متعددة الأنشطة التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣□٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع احد المستثمرين السعوديين او غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال انشاء وتشغيل المشروع .

٣□٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣□٤ لغة العطاء:

٣□٢□١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣□٢□٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣□٥ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية .بيرين

مدينة بيرين

ص.ب الرمز البريدي ٣١٩٨٢

٣□٦ موعد تقديم العطاءات:

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



### ٣٧ موعـد فـتـح المـظـاريف:

الموعـد المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف كـما هـو مـحـدـد فـي الجـدول السـابـق

### ٣٨ تـقـديـم العـطـاء:

٣٦٦١ على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣٦٦٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعـد ومكان فـتـح المـظـاريف المـعـلـن عـنـه داخـل ظـرف مـخـتـوم بـالـشـمـع الأـحـمـر ويـكـتـب عـلـيـه مـن الخـارج اسـم المـنـافـسـة واسـم المـسـتـثمـر وعـنـوانـه وأرـقـام هـواـتـفـه ورـقـم الفـاكـس مـع تـقـديـم ما يـثـبـت سـداد قـيـمـة الكـراسـة.

٣/٦/٤ تـقـدم العـطـاءات عـن طـريـق المـنـافـسـة الإلـكـتـرونيـة ، ويـتم إرفـاق كل المـسـتـنـدات المـطـلـوبـة فـي كـراسـة الشـرـوط والمـواصـفـات الـكـتـرونيـاً.

### ٣٩ كـتـابـة الأـسـعـار:

يـجـب عـلـى المـسـتـثمـر عـنـد إـعـداد عـطـائـه أن يـراعى ما يـلـى :

٣٧٧١ أن يـقـدم السـعـر بـالعـطـاء و فـقـاً لـمـتـطـلـبات كـراسـة الشـرـوط والمـواصـفـات، و لا يـجـوز له إـجـراء أـى تـعـديـل، أو إـبـداء أـى تـحـفـظ عـلـيـها، أو القـيـام بـشـطـب أـى بـنـد مـن بـنـود المـزايدـة أو مـواصـفـاتـها، و يـسـتـبـعـد العـرض المـخـالـف لـذـلك.

٣٧٧٢ تـدوـن الأـسـعـار فـي العـطـاء أـرقـاماً و كـتـابـة (حـروفـاً) بـالـريـال السـعـودـي.

٣٧٧٣ لا يـجـوز لـلـمـسـتـثمـر الكـشـط، أو المـحو، أو الطـمـس، وأى تـصـحـيح أو تـعـديـل فـي عـرض السـعـر يـجـب أن تـعـاد كـتـابـته مـن جـديـد بـالحـروف والأـرقـام، و التـوقـيع عـلـيـه و خـتمـه.

### ٣١٠ مـدة سـريـان العـطـاء:

مـدة سـريـان العـطـاء (٩٠ يـومـاً) تـسـعـون يـومـاً مـن التـاريـخ المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف، ولـلـأـمـانـة/ الـبلـديـة الحـق فـي طـلب مـد سـريـان العـطـاء إـذا ما اقـتـضـت الـضـرورة ذـلك، و يـبقـى العـطـاء نـافـذ المـفـعـول و غـيـر جـائـز الـرجـوع فـيـه مـن و قـت تـقـديـمـه، و حـتى نـهاية مـدة سـريـان العـطـاء.

### ٣١١ الضـمـان:



٣٠٩٠١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ، 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء ، وقابلاً للتمديد عند الحاجة .

٣٠٩٠٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، و تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

### ٣٠١٢ موعدا الإفراج عن الضمان:

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

### ٣٠١٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره:

٣٠١١٠١ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء .  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

٣٠١١٠٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٣٠١١٠٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٣٠١١٠٤ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه .

٣٠١١٠٥ البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع

٣٠١١٠٦ اخر ميزانيتين معتمدة للشركة / للموسسة

يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية :

٣٠١١٠٧ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر او ممن يفوضه لذلك ومختوما

بختمه مع اثبات تاريخ التوقيع

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي



### 3/12 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 الأمانة /البلدية .

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



## ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤□١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤□٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المناقصة، 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.
- ٤□٣ 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 شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

٣. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



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

- ٥١ □ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات:  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥٢ □ 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.
- ٥٣ □ سحب العطاء:  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- ٥٤ □ تعديل العطاء:  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥٥ □ حضور جلسة فتح المظاريف:  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## ٤. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦١ الترسية والتعاقد:

- ٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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.
- ٦١٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايذة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦٢ تسليم الموقع:

- ٦٢١ 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.
- ٦٢٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

٥. الاشتراطات العامة



## ٧ . الاشتراطات العامة

### ٧١ □ 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 بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧٢ □ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.  
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.

### ٧٣ □ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري 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.

### ٧٤ □ 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 الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.



- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة ، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٧٠٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧٠٦٠١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات ومواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٧٠٦٠٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٧٠٦٠٣ 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 والترخيص اللازم.

#### ٧٠٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المجمع/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.

#### ٧٠٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### ٧٠٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ٧٠٩ 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٧١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧١١١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧١١٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧١١٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧١١٤ يكون المستثمر مسئولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٧١١ 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.

#### ٧١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧١٣١ 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 غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧١٣٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ٧١٣ أحكام عامة:

٧١٤١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧١٤٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧١٤٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧١٤٤ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية المحدثة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

---





كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## ٦. الاشتراطات الخاصة

### ٨ . الاشتراطات الخاصة

٨١ مدة العقد:

مدة العقد كما هي موضحة في الجدول السابق تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.



## ٨٠٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويمكن للامانة زيادة بحد اقصى (١٠%) اذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

## ٨٠٣ فهم المشروع ومتطلباته :

يجب على المستثمر أن يبرز في عطاءه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:

### 8/3/1 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر :

- تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.

- تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.

8/3/2 مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتماشي معها.

8/3/3 الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.

## ٨٠٤ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

## ٨٠٥ التقنية المستخدمة :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانات اللازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مسايرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة

## ٨٠٦ توفير الجهاز الإداري والفني :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.



٨٧ □ نظام السعوده :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ / م / س في ١٥ / ٤ / ٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٨٨ □ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني برنامجا زمنيا للتنفيذ متضمنا المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقا مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٨٩ □ الصيانة والتشغيل :

8/9/1 يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقا لما تقرره الكتالوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.

8/9/2 يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

8/9/3 يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

8/9/4 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية تقريره دوريا ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



## ١ / ١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧ / ٦)

المحترم،  
سعادة رئيس بلدية: م / عايد بن سليمان العطوي  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي  
كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع  
جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في  
كراسة الشروط ومواصفات.

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

العنوان: .....  
التوقيع الختم الرسمي

التاريخ



### ٤/١١ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /  
مؤسسة ..... لأمانة/ البلدية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/  
المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع ..... محل المنافسة رقم  
لسنة والمعلن عنها بتاريخ / / وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك،  
وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم : .....

الصفة : .....

التوقيع : .....

التاريخ : .....

ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

ختم البنك



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

---



## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثه
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع