



## كراسة الشروط والمواصفات

### لمشروع

### (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار )

## قصور الأفراح

| الصفحة | المحتويات                                                         | م      |
|--------|-------------------------------------------------------------------|--------|
| ٥      | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة | أ      |
| ٦      | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                   | ب      |
| ٧      | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى      | ج      |
| ٨      | مقدمة                                                             | ١      |
| ١٠     | وصف العقار                                                        | ٢      |
| ١٢     | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                   | ٣      |
| ١٣     | من يحق له دخول المزايدة                                           | ٣ / ١  |
| ١٣     | لغة العطاء                                                        | ٣ / ٢  |
| ١٣     | مكان تقديم العطاءات                                               | ٣ / ٣  |
| ١٣     | موعد تقديم العطاءات                                               | ٣ / ٤  |
| ١٣     | موعد فتح المظاريف                                                 | ٣ / ٥  |
| ١٣     | تقديم العطاء                                                      | ٣ / ٦  |
| ١٤     | كتاب الأسعار                                                      | ٣ / ٧  |
| ١٤     | مدة سريان العطاء                                                  | ٣ / ٨  |
| ١٤     | الضمان                                                            | ٣ / ٩  |
| ١٤     | موعد الإفراج عن الضمان                                            | ٣ / ١٠ |
| ١٤     | مستندات العطاء                                                    | ٣ / ١١ |
| ١٦     | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                  | ٤      |
| ١٧     | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                     | ٤ / ١  |
| ١٧     | الاستفسار حول بيانات المزايدة                                     | ٤ / ٢  |
| ١٧     | معاينة العقار                                                     | ٤ / ٣  |
| ١٨     | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                  | ٥      |
| ١٩     | إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات                                    | ٥ / ١  |
| ١٩     | تأجيل موعد فتح المظاريف                                           | ٥ / ٢  |
| ١٩     | سحب العطاء                                                        | ٥ / ٣  |
| ١٩     | تعديل العطاء                                                      | ٥ / ٤  |
| ١٩     | حضور جلسة فتح المظاريف                                            | ٥ / ٥  |
| ٢٠     | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                    | ٦      |
| ٢١     | الترسية والتعاقد                                                  | ٦ / ١  |
| ٢١     | تسليم المواقع                                                     | ٦ / ٢  |
| ٢٢     | الاشتراطات العامة                                                 | ٧      |
| ٢٣     | توصيل الخدمات للموقع                                              | ٧ / ١  |
| ٢٣     | البرنامج الزمني للتنفيذ                                           | ٧ / ٢  |
| ٢٣     | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة     | ٧ / ٣  |
| ٢٣     | مسئولية الإشراف على التنفيذ                                       | ٧ / ٤  |
| ٢٣     | مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                          | ٧ / ٥  |
| ٢٤     | حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                                 | ٧ / ٦  |
| ٢٤     | تقرير المفاضل والمكتب الاستشاري                                   | ٧ / ٧  |
| ٢٤     | استخدام العقار المغرض المخصص له                                   | ٧ / ٨  |
| ٢٤     | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                             | ٧ / ٩  |
| ٢٤     | موعد سداد الأجرة السنوية                                          | ٧ / ١٠ |
| ٢٥     | متطلبات السلامة والأمن                                            | ٧ / ١١ |
| ٢٥     | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                        | ٧ / ١٢ |
| ٢٥     | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد                         | ٧ / ١٣ |
| ٢٥     | أحكام عامة                                                        | ٧ / ١٤ |

|    |                                            |        |
|----|--------------------------------------------|--------|
| ٢٦ | الاشتراطات الخاصة                          | ٨      |
| ٢٧ | مدة العقد                                  | ٨ / ١  |
| ٢٧ | فترة التجهيز والإنشاء                      | ٨ / ٢  |
| ٢٧ | وقت ومدة التشغيل اليومية                   | ٨ / ٣  |
| ٢٧ | المسئولية عند المخالفات                    | ٨ / ٤  |
| ٢٧ | تأمين الحراسات                             | ٨ / ٥  |
| ٢٧ | أماكن تجهيز الطعام                         | ٨ / ٦  |
| ٢٧ | مواقف السيارات                             | ٨ / ٧  |
| ٢٨ | اشتراطات الصيانة                           | ٨ / ٨  |
| ٢٨ | الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية       | ٨ / ٩  |
| ٢٩ | الاشتراطات الفنية                          | ٩      |
| ٣٠ | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء   | ٩ / ١  |
| ٣٠ | الاشتراطات المعمارية                       | ٩ / ٢  |
| ٣١ | الاشتراطات الإنشائية                       | ٩ / ٣  |
| ٣٢ | الاشتراطات الكهربائية                      | ٩ / ٤  |
| ٣٣ | الاشتراطات الميكانيكية                     | ٩ / ٥  |
| ٣٤ | الاشتراطات الأعمال الصحية                  | ٩ / ٦  |
| ٣٥ | اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق)       | ٩ / ٧  |
| ٣٥ | اشتراطات تركيبات الغاز                     | ٩ / ٨  |
| ٣٧ | المرفقات (الملاحق)                         | ١٠     |
| ٣٨ | نموذج العطاء                               | ١٠ / ١ |
| ٣٩ | المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) | ١٠ / ٢ |
| ٤٠ | نموذج محضر تسليم العقار                    | ١٠ / ٣ |
| ٤١ | إقرار المستثمر                             | ١٠ / ٤ |
| ٤٢ | نموذج العقد                                | ١٠ / ٥ |

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة على المستثمر قبل إغلاق الطرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقا ومختوما إذا كان ذلك مطلوباً.

| م | 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                                            |          |           |
| ٥ | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح                            |          |           |
| ٦ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                          |          |           |
| ٧ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                              |          |           |

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|              |                                                                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:     | هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                                                            |
| العقار:      | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقيم عليها قصر الأفراح.                                                                           |
| المستثمر:    | هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.                                                        |
| قصر الأفراح: | هو مبنى أو جزء من مبنى مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.                     |
| المنافسة:    | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة. |

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

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | البيان                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|         |                                                                                                                                                                                   | تاريخ الإعلان                            |
|         |                                                                                                                                                                                   | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         |                                                                                                                                                                                   | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده البلدية                                                                                                                                                                      | إعلان نتيجة المزايمة                     |
|         | تحده البلدية                                                                                                                                                                      | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           | تاريخ تسليم العقار                       |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                   | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |



## ١- مقدمة

## ١- مقدمة

ترغب بلدية الشواق في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ **(إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار )** 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 للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، وتحقيق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الدراسات والاستثمار  
تليفون: ٠١٧٧٤٢٢٦٧٧

٢. أو على فاكس: ٠١٧٧٤٢٤٩٢٢

٣. البريد الإلكتروني : [alshewag@gmail.com](mailto:alshewag@gmail.com)

الموظف المختص [talabdali2@outlook.com](mailto:talabdali2@outlook.com)



## ٢- وصف العقار

## ١-٢ وصف العقار

|               |  |                                        |  |
|---------------|--|----------------------------------------|--|
| نوع النشاط    |  | (انشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار ) |  |
| مكونات النشاط |  |                                        |  |
| موقع العقار   |  | المدينة : حفار                         |  |
|               |  | الحي / حفار                            |  |
| موقع العقار   |  | الشارع :                               |  |
|               |  | رقم المخطط : ش/٢/٤٣                    |  |
| حدود العقار   |  | رقم العقار /                           |  |
|               |  | شمالاً : حسب الكروكي المرفق            |  |
|               |  | بطول                                   |  |
|               |  | جنوباً : حسب الكروكي المرفق            |  |
|               |  | بطول                                   |  |
| نوع العقار    |  | شرقاً : حسب الكروكي المرفق             |  |
|               |  | بطول م                                 |  |
| مساحة الأرض   |  | غرباً : حسب الكروكي المرفق             |  |
|               |  | بطول م                                 |  |
| نوع البناء    |  | استثماري                               |  |
| مساحة المباني |  | ٥٤١٨ متر مربع                          |  |
|               |  |                                        |  |
|               |  | ارتدادات نظامية                        |  |

الخدمات بالعقار:

- مواقف

بيانات أخرى:

-



### ٣- اشتراطات دخول المزايعة والتقديم

### ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١-٣ يحق للأفراد و للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (انشاء وتشغيل وصيانة قصر

افراح بحفار ) التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

١/٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢-٣ لغة العطاء:

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

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

٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية الشواق وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الدراسات والاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
بلدية الشواق / قسم الاستثمار  
مدينة/ الليث

ص. ب ٢٢٥ الرمز البريدي ٢١٩٦١

البريد الإلكتروني : alshewag@gmail.com

٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

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

٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة صباحا يوم الموافق

### ٦-٣ تقديم العطاء:

- ٦/١-٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٦/٢-٣ 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- ٦/٣-٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٦/٤-٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج أسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا .

### ٧-٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
- ٧/١-٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٧/٢-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٧/٣-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٨-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) 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.

### ٩-٣ الضمان:

- ٩/١-٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

٩/٢-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، أو تكون مدة العطاء أقل من ٩٠ يوم، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١١-٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة ( أ ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات في الصفحة رقم ٥ .



## ٤- واجبات المستثمر

### قبل إعداد العرض

#### 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 تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

##### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية 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 عطاءه 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 بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 0- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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.

٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥-٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥-٤ 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.

٥-٥ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية.



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦-١ الترسية والتعاقد:

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

٦-١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦-١/٣ 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.

### ٦-٢ تسليم الموقع:

٦-٢/١ 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.

٦-٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## ٧- الاشتراطات العامة

## ٧- الاشتراطات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) 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:

٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣/٢-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء (مقهى (ديوانية)) 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.

### ٥-٧ 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 خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦-٧ حق البلدية في الإشراف:

- ٦/١-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٢-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.

## ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

## ٨-٧ 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.

## ٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

## ١٠-٧ 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١١/٤-٧ 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية 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.

١٣-٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

١٤-٧ أحكام عامة:

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

١٤/٢-٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

١٤/٣-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

١٤/٤-٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ. الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني/وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية.

١٤/٥-٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦

الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية)(المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣  
الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المرحاض الغربية).

١٤/٦-٧ الإلتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦ ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على  
المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من  
قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

١٤/٧-٧ الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ  
١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد  
الترسيه - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة مادفعه المستثمر وإتخاذ  
الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد "



## ٨- الاشتراطات الخاصة

## ٨- الاشتراطات الخاصة

### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد ( ٢٥ ) سنة ، خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يعطى المستثمر فترة ( ١٥ شهرا ) ( خمسة عشر شهرا ) للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ٥٠% من فترة العقد غير مدفوعة الأجرة . وإذا لم يكمل المستثمر انشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاؤه المالي عن هذه الفترة ، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقا لظروف المشروع وطبيعته .

### ٨ / وقت ومدة التشغيل اليومية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

### ٨ / ٤ المسئولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسئولا مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجدا في القصر بصفة مستمرة.

### ٨ / ٥ تأمين الحراسات:

يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.

### ٨ / أماكن تجهيز الطعام:

١ / ٦ / ٨ يراعى المستثمر العناية التامة بالمطلوبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.

٢ / ٦ / ٨ إذا كان لصاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.

### ٨ / ٧ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٧ / ٨ توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م<sup>٢</sup> من مسطحات المباني.

٢ / ٧ / ٨ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٣ / ٧ / ٨ لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبني، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.

٤ / ٧ / ٨ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

### ٨ / ٨ اشتراطات الصيانة:

٨ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.

٢ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت

### ٨ / الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قصر الأفراح، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

## ٨-٤ الغرامات والجزاءات

تطبق لائحة الغرامات والجزاءات الصادره من وزارة الشؤون البلدية والقروية

٨-٥ غرامة التأخير :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز المحددة بالعقد فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاؤه المالي عن هذه الفترة ، وتقدر فترة التجهيز والانشاء وفقا لظروف المشروع وطبيعته .



## ٩- الاشتراطات الفنية

#### ٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقة، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩ / ٢ الاشتراطات المعمارية:
- ٩ / ٢ / ١ ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن ٦ أمتار.
- ٩ / ٢ / ٢ يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال - صالة النساء - صالات الطعام).
- ٩ / ٢ / ٣ يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (١)
- جدول رقم (١) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

| العنصر                            | المعيار التصميمي               |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| صالة الرجال                       | ٢١,٦٥ م / رجل                  |
| صالة النساء بما فيها المنصة Stage | ٢١,٨٠ م / امرأة                |
| صالة الطعام                       | ٢٠,٨٠ م / وجبة (امرأة أو رجل)  |
| المطبخ                            | ٢٠,٢٠ م (امرأة + رجل)          |
| دورات المياه                      | دورة واحدة لكل ٤٠ رجل أو امرأة |

- ٩ / ٢ / ٤ ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.
- ٩ / ٢ / ٥ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملية للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.
- ٩ / ٢ / ٦ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.
- ٩ / ٢ / ٧ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.
- ٩ / ٢ / ٨ يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:
- \* مدخل خاص بالرجال.
  - \* مدخل خاص بالنساء.
  - \* مدخل خاص بالخدمة.
- ٩ / ٢ / ٩ تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- ٩ / ٢ / ١٠ تصميم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- ٩ / ٢ / ١١ يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار ٠,٥ متر لكل عشرة أشخاص.
- ٩ / ٢ / ١٢ ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.
- ٩ / ٢ / ١٣ الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- ٩ / ٢ / ١٤ الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.
- ٩ / ٢ / ١٥ اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.

- ١٦ / ٢ / ٩ استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.
- ١٧ / ٢ / ٩ ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع والتي يصدر عنها أصوات عالية كصاله النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:
- أ- تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.
- ب- تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.
- ج- لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.
- ٣ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:
- ١ / ٣ / ٩ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- ٢ / ٣ / ٩ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.
- ٣ / ٣ / ٩ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.
- ٤ / ٣ / ٩ أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- ٥ / ٣ / ٩ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة يكود البناء الموحد.
- ٦ / ٣ / ٩ يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- ٧ / ٣ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.
- ٨ / ٣ / ٩ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- ٩ / ٣ / ٩ يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات ف جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- ١٠ / ٣ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأة للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
- ١١ / ٣ / ٩ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
- ٤ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:
- ١ / ٤ / ٩ يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠ / ١٢٧ فولت أو ٣٨٠ / ٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- ٢ / ٤ / ٩ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣ / ٤ / ٩ فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج الزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.
- ٤ / ٤ / ٩ فصل دوائر عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

٥ / ٤ / ٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.

٦ / ٤ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧ / ٤ / ٩ ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقاييس الكهربائية عن ١,٤٠ متر.

٨ / ٤ / ٩ ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هو موضح بالجدول رقم (٢) التالي:

جدول رقم (٢) شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

| الفراغ                        | شدة الإنارة |
|-------------------------------|-------------|
| صالات الجلوس والطعام والممرات | ٣٠٠ لوكس    |
| المطابخ                       | ٧٠٠ لوكس    |
| المغاسل ودورات المياه         | ٣٠٠ لوكس    |
| الموقع الخارجي                | ٥٠ لوكس     |

٩ / ٤ / ٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية:

أ- وحدات إنارة للطوارئ.

ب- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

ج- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

د- غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.

هـ- مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

١٠ / ٤ / ٩ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي:

أ- تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

ب- جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.

ج- اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

١١ / ٤ / ٩ تزويد المشروع بمناعه صواعق مناسبة.

١٢ / ٤ / ٩ يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

٥ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية:

١ / ٥ / ٩ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام التبريد والتدفئة والتهوية

التالية:

١ / ٥ / ٩ التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف

والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٢ / ١ / ٥ / ٩ يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.  
٣ / ١ / ٥ / ٩ في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠%.

٤ / ١ / ٥ / ٩ في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

#### ٢ / ٥ / ٩ التهوية (شفط/طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي:

أ- يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.

ب- تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢م من سطح الأرض.

ج- تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي:

١- دورات المياه:

\* حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = ص (م³)

\* سعة مروحة التهوية تكون ٦ س م³/ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

\* سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م³/ساعة لدورات المياه المجمعة.

٢- المطابخ والمستودعات:

\* يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠ س م³/دقيقة.

#### ٣ / ٥ / ٩ المولد الاحتياطي Standby Generator:

ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي:

٩ / ٥ / ٣ / ١ ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات...إلخ.

٩ / ٥ / ٣ / ٢ اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

٩ / ٥ / ٣ / ٣ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩ / ٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

وتشمل كافة التركيبات، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي:

١ / ٦ / ٩ تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.

٢ / ٦ / ٩ التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

٣ / ٦ / ٩ المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.

٤ / ٦ / ٩ يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل ٢٠ شخص (رجل - امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن ٨ مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال - نساء).

#### ٧ / ٩ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

- ١ / ٧ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة داخليا (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٢ / ٧ / ٩ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة أمنة عن ١٥ متر.
- ٣ / ٧ / ٩ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق أمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).
- ٤ / ٧ / ٩ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مساحات المبنى عن ٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المساحات عن ٢٥٠٠م<sup>٢</sup>.
- ٥ / ٧ / ٩ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.
- ٦ / ٧ / ٩ تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.
- ٧ / ٧ / ٩ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.
- ٨ / ٧ / ٩ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
- ٩ / ٧ / ٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.
- ١٠ / ٧ / ٩ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرئيات مبنى المشروع.
- ١١ / ٧ / ٩ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٨ / ٩ اشتراطات تركيبات الغاز:  
في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي:  
١ / ٨ / ٩ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشأة مجاورة عن ٣ أمتار.  
٢ / ٨ / ٩ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية:  
١ / ٨ / ٩ تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية.  
٢ / ٨ / ٩ أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥ سم، وأن يراعى ما يلي:  
أ- أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠ سم من جميع الجهات.  
ب- تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسبك لا يقل عن ١٠ سم.  
ج- ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥ سم.  
د- تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.  
هـ- يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.  
و- أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١٠ سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.  
٣ / ٨ / ٩ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي:  
أ- ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن ٦٠ سم.  
ب- أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥ سم.  
٤ / ٨ / ٩ أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالموصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



## ١٠- المرفقات "الملاحق"

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

سعادة رئيس بلدية الشواق  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة  
الليث / مركز الشواق – قرية الشاقة الجنوبية لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار )  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة  
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة  
سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

[illegible]

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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار )</p> <p>بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية..... وقد قمت بمعاينته</p> <p>معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>— صورة لملف العقار</p> |           |

## ٤-١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. 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 في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ..
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ١١- نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

اسم البلدية.....ومقرها.....ويمثلها في التوقيع على

هذا العقد.....بصفته..... طرف أول

العنوان

.....

هاتف.....فاكس.....

.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز

البريدي.....

البريد

الإليكتروني.....

.....

اسم

المستثمر.....

.....

/ شركة

مؤسسة.....

..

سجل تجارى رقم.....صادر

من.....بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا

العقد.....بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض  
رقم.....طرف ثاني  
العنوان  
.....  
هاتف.....فاكس.....  
.....  
ص.ب.....المدينة.....الرمز.....البريدي  
.....  
البريد  
الإلكتروني.....

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

#### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع : هو (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار ) المراد إقامته وتشغيله من قبل  
المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية  
التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة: : كراسة الشروط والمواصفات

#### المادة الثانية : مستندات العقد

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

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

#### المادة الثالثة : وصف العقار

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

موقع العقار: بلدية .....حي .....  
المدينة: الليث \ مركز الشواق \ مخطط الوسقة

#### حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

|         |      |      |
|---------|------|------|
| شمالاً: | بطول | مترا |
| جنوباً: | بطول | مترا |
| شرقاً:  | بطول | مترا |
| غرباً:  | بطول | مترا |

#### مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية:
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طابقاً
- نوع البناء:

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح بحفار ) ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( ٢٥ سنة ) خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (10 شهرا ) (خمس عشرة شهرا ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 0% من فترة العقد غير مدفوعة الأجرة . وإذا لم يكمل المستثمر انشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاؤه المالي عن هذه الفترة ، وتقدر فترة التجهيز والانشاء وفقا لظروف المشروع وطبيعته .

#### المادة السابعة:

##### الإيجار السنوي:

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

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

1. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
6. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

#### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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

#### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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

#### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

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

#### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

#### المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

#### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

#### الشروط الخاصة

.....  
.....

#### المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

**والله ولي التوفيق،،،**

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلياً، لمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني