

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



المنافسة رقم

(01-24-004001-23001) لعام 2025م

استثمار جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط
تجاري وترفيهي

أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص
الإدارة العامة للاستثمار



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	4
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف الموقع	9
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	10
3	1 من يحق له دخول المنافسة	10
3	2 لغة العطاء	10
3	3 مكان تقديم العطاءات	10
3	4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	10
3	5 تقديم العطاء	11
3	6 كتابة الأسعار	11
3	7 سرية العطاء	11
3	8 مدة سريان العطاء	11
3	9 الضمان	12
3	10 موعد الإفراج عن الضمان البنكي	12
3	11 مستندات العطاء	12
4	التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء	14
4	1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	14
4	2 الاستفسار حول بيانات المنافسة	14
4	3 معاينة العقار	14
5	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	15
5	1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	15
5	2 تأجيل موعد فتح المظاريف	15
5	3 تعديل العطاء	15
5	4 حضور جلسة فتح المظاريف	15

الصفحة	المحتويات	م
16	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
16	1 6 الترسية والتعاقد	
16	2 6 تسليم الموقع	
16	3 6 طريقة المفاضلة بين العروض والتقييم	
19	الاشتراطات العامة	7
19	1 7 توصيل الخدمات للموقع	
19	2 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
19	3 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
19	4 7 تنفيذ الأعمال	
19	5 7 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
20	6 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
20	7 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
20	8 7 استخدام العقار للغرض المخصص له	
21	9 7 التنازل عن العقد	
21	10 7 موعد سداد الأجرة السنوية	
21	11 7 متطلبات السلامة والأمن	
21	12 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
22	13 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
22	14 7 أحكام عامة	
23	الاشتراطات الخاصة	8
23	1 8 مدة العقد	
23	2 8 فترة التجهيز والإنشاء	
23	3 8 النشاط الاستثماري المسموح به	
23	4 8 الاشتراطات التشغيلية	
24	5 8 اشتراطات الصيانة	
24	6 8 اشتراطات الدفاع المدني	
24	7 8 الاشتراطات الأمنية	
24	8 8 تأمين إسعافات أولية	
24	9 8 اللوحات الإعلانية	
24	10 8 متطلبات ذوي الإعاقة	

الصفحة	المحتويات	م
25	الاشتراطات الفنية	9
25	1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9
25	2 الاشتراطات التنظيمية	9
25	3 الاشتراطات المعمارية العامة	9
25	4 الاشتراطات الإنشائية العامة	9
25	5 الاشتراطات الكهربائية العامة	9
26	6 الاشتراطات الميكانيكية العامة	9
26	7 اشتراطات الأعمال الصحية العامة	9
26	8 الاشتراطات الفنية الخاصة بالمطاعم و الكافيهات	9
27	المرفقات	10
28	1 نموذج العطاء	10
30	2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي)	10
32	3 نموذج تسليم العقار	10
33	4 نموذج تفويض بالاستلام البنكي	10
34	5 إقرار المستثمر	10
35	6 نموذج العقد	10

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند	هل تم إرفاق المستند؟	هل المستند مختوم؟
	مستندات العطاء:		
	1 Y عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	2 Y توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
	3 Y إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
	4 Y صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
	5 Y صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
1	6 Y صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
	7 Y صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	8 Y صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
	9 Y صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
	10 Y صورة من إثبات العنوان الوطني.		
	11 Y كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.		
	12 Y تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء.		

هل المستند مختوم؟	هل تم إرفاق المستند؟	المستند	مسلسل
		<p>مظروف العرض الفني ويحتوي على:</p> <ul style="list-style-type: none"> • بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة سواء مع الأمانة أو أي جهات أخرى. • إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة في نطاق العمل • تقديم تصميم ابتدائي للموقع المخصص للاستثمار ويتضمن ولا يقتصر على: <ul style="list-style-type: none"> ○ مخطط الموقع العام. ○ مخططات التصميمات الابتدائية المعمارية. ○ شرح التصميم المقترح وبيان عناصره ومكوناته بالتفصيل. ○ واجهات لعناصر المشروع الرئيسية. ○ مناظير للمشروع. • عناصر الإبداع في الفكرة التي يتم إتباعها في تصميم المشروع وخطة المشروع: <ul style="list-style-type: none"> ○ الجهاز الإداري والفني للمشروع. ○ خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ○ مدى مناسبة البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء. ○ أسماء المشغلين للمواقع الاستثمارية كعلامات تجارية عالمية أو محلية • القوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسب قانوني لآخر ثلاث سنين . 	2
		<p>المظروف المالي ويحتوي على:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 3 نموذج العطاء موقع ومختوم بختم المستثمر. 2 3 خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة (100,000) مئة ألف ريال على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع. 	3

- سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 100,000 مئة ألف ريال سعودي.

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري ترفيهي).
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)
دخل المشروع	الإيراد الذي يحققه المشروع سنوياً محل العقد

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد

1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي، وفق التفاصيل المبينة في بنود كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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 بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218

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

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

2. وصف الموقع

نوع النشاط	تجاري ترفيهي	
مكونات النشاط	أنشطة تجارية (مطعم ، كافية ، نقاط بيع)، مناطق ترفيهية (ساحات موسمية ، ساحات عرض)	
موقع العقار	المدينة: الرياض	البلدية: الشميسي
	الحي: الرفيعة	الشارع: وادي اليسن
	رقم المخطط: بدون	رمز قطعة الأرض: 14241128
حدود الموقع	شمالاً: شارع مسفلت قائم	
	شرقاً: شارع مسفلت قائم	
	جنوباً: شارع مسفلت قائم	
	غرباً: شارع مسفلت قائم	
نظام البناء	منشآت قابلة للنقل والفك والتركيب.	
نوع الموقع	جزء من مشتل	
مساحة الأرض	(102867.60 م ²) مائة واثنان الفا وثمانمائة وسبعة وستون متراً مربعاً وستون سنتمترا	
المساحة المحددة للاستثمار	(12,234.28 م ²) اثنا عشر الفا ومائتان وأربعة وثلاثون متراً مربعاً وثمانية وعشرون سنتمترا	
نسبة البناء في الموقع	لا تزيد عن 25% من المساحة المحددة للاستثمار.	

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

في حالة وجود مخلفات او ردم او اختلاف مناسب الارضية فإن الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 1 من يحق له دخول المنافسة:

3/ 1 1 يحق للشركات المؤهلة ذات الخبرة في الاستثمار التجاري والترفيهي وتشغيل وإدارة
المنزوهات التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي
حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم
مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها
بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
3/ 1 2 يسري على الشركات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3 2 لغة العطاء:

3 2 1 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.
3 2 2 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.

3 3 مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف
مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتمه
ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من
خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني
inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة
الاستثمار والتخصيص بالرياض بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم
العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل
العطاء.

3 4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة الحادية عشر صباحاً يوم الثلاثاء
1446/09/18 هجرية الموافق 2025/03/18 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد
نهائياً.

3 5 تقديم العطاء:

- 1 5 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 2 5 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية ، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 3 5 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً 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 الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 6 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- 1 6 3 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 المنافسة أو مواصفاتها ، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 2 6 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3 6 3 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.

3 7 سرية العطاء:

- 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.

3 8 مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك ، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه ، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3 9 الضمان:

- 1 9 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة (100,000) مئة ألف ريال على أن يبقى الضمان سارياً غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول

الرجوع للطرف الثاني، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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.

2 9 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (100,000) مئة ألف ريال، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 10 موعدا الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المناقصة بالترسية على العرض المناسب ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

3 11 مستندات العطاء:

أولاً: المستندات المطلوبة وبالترتيب الوارد ذكره ولا يتم ذكر أو أي إشارة لقيمة العرض المالي:

- عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- صورة من إثبات العنوان الوطني.
- كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء كما هو موضح بالنموذج رقم (8).

ثانياً: المستندات المطلوبة للمظروف الفني ولا يتم ذكر أو أي إشارة لقيمة العرض المالي:

- بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة سواء مع الأمانة أو أي جهات أخرى.
- إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخير في نطاق العمل
- تقديم تصميم ابتدائي للموقع المخصص للاستثمار ويتضمن ولا يقتصر على:
 - مخطط الموقع العام.
 - مخططات التصميمات الابتدائية المعمارية.
 - شرح التصميم المقترح وبيان عناصره ومكوناته بالتفصيل.
 - واجهات لعناصر المشروع الرئيسية.
 - مناظير للمشروع.
- عناصر الإبداع في الفكرة التي يتم إتباعها في تصميم المشروع وخطة المشروع:
 - الجهاز الإداري والفني للمشروع.
 - خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع.
 - مدى مناسبة البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء.
 - أسماء المشغلين للمواقع الاستثمارية كعلامات تجارية عالمية أو محلية
- خطة القوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسب قانوني. لآخر ثلاث سنين .

ثانياً: المستندات المطلوبة للمظروف المالي:

- 1 / 3 / 11 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 3 / 11 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3)

4. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

1 4 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 للأمانة في استبعاد العطاء.

2 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتخصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المطاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3 4 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 والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

3 5 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.

4 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 6 الترسية والتعاقد:

- 1 1 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2 1 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3 1 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 1 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2 6 تسليم الموقع:

- 1 2 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2 2 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

3 6 طريقة المفاضلة بين العروض والتقييم:

- 1 3/ 6 باعتبار هذا المشروع مميزاً وفقاً للبنود والآلية المحددة في المادة (12) (الثانية عشرة) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29هـ، وتعليماتها التنفيذية والقرار الوزاري رقم (4400186534/1) وتاريخ 1444/5/18هـ، خاصة الطريقة الأولى للمفاضلة والتي يتم فيها تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة فيها على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع، وتكون المفاضلة بين العروض حسب العرض الأعلى في النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع، وسيتم فتح العروض الفنية للمتقدمين أولاً، وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت إدارة التقييم الفني، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينها بناءً على معايير التقييم المبينة في هذا البند.

مثال:

العرض الثاني	العرض الأول	البند
65%	70%	النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع
ثاني أفضل عرض	أفضل عرض	ترتيب العروض

6/ 3/ 2 سوف يتم تقييم العروض على ثلاث مراحل وتشمل:

- التقييم العام لمستندات العطاء.
- التقييم الفني.
- المفاضلة بين العروض المالية.

6/ 3/ 3 يعتمد التقييم العام لمستندات العطاء على تقييم مستندات مقدم العطاء على أساس ناجح/ غير ناجح في كافة بنود التقييم الواردة في كراسة الشروط من حيث استيفاء المستندات المطلوبة، حيث يتم تصفية العروض الناجحة والانتقال إلى التقييم الفني والتي تعتمد على تحقيق نسبة (70%) كحد أدنى من معايير التقييم الفنية المطلوبة لاعتبار العرض ناجحاً فنياً، بعد استكمال التقييم الفني، يتم المفاضلة بين العروض الناجحة فنياً من خلال تقييم العروض المالية والترسية على أفضل عرض.

جدول عناصر التقييم وطريقة المفاضلة بين العروض			
وزن معيار التقييم (%)	معايير التقييم	البند التفصيلية	القدرات
10	عدد المشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات الأخيرة في نطاق العمل	المعايير الفنية	القدرات الفنية
10	إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخير في نطاق العمل		
20	تقديم تصميم ابتدائي للموقع المخصص للاستثمار		
20	عناصر الإبداع في الفكرة التي يتم إتباعها في تصميم المشروع وخطة تشغيل المشروع.		
10	عدد واسماء المشغلين للمواقع الاستثمارية كعلامات تجارية عالمية أو محلية	القدرات المالية	القدرات المالية
10	القوائم المالية المدققة لآخر 3سنيين محقق فيها أرباح		
10	أن لا يقل متوسط إجمالي الإيرادات لآخر سنين عن 50 مليون ريال		
10	أن لا يقل متوسط الأصول لآخر سنتين عن 10 مليون		
ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على (70%) من الدرجات			

- يجب أن يحقق مقدم العطاء نسبة 70% على الأقل في التقييم الفني بالإضافة إلى النجاح في كافة المعايير في المرحلة الأولى ليعتبر العرض ناجح فنياً.
- سيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني، وستتم المفاضلة بين العروض المالية.

6/ 3/ 4 آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة للأمانة:

يتم احتساب العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع كما يلي:

- يبدأ تاريخ استحقاق العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع بعد (12 شهراً) (اثني شهراً) من نهاية فترة السماح أي من (تاريخ استلام الموقع + فترة السماح).
- يلتزم المستثمر بتسديد كامل العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع في تواريخهما المستحقة وفقاً للبنود الواردة في الكراسة.
- يقوم المستثمر بتسديد المبلغ المستحق من العائد السنوي من دخل المشروع للأمانة عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة الأولى المستحقة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
- يلتزم المستثمر خلال (10) عشرة أيام عمل من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضعاً بها قيمة النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.
- يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي، كما أن للأمانة الحق في التأكد من قيمة العائد السنوي المستحق لها من دخل المشروع بأي طريقة تراها مناسبة.
- يلتزم المستثمر بأن يتيح للأمانة جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب في أي وقت.
- يحق للأمانة المتابعة الدورية بعد تشغيل المشروع والاطلاع على كافة المالية من خلال مؤشرات لقياس الأداء.
- لا تتعهد الأمانة بأي حال من الأحوال أي إجراء مالي متعلق بالمستثمر مع أي بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، ولا تضمن المستثمر في أي قروض مالية أو تعامل مالي من أي نوع يترتب عليه التزامات، والأمانة غير مسؤولة أمام جهات العلاقة بهذا الصدد.
- لا تتحمل الأمانة أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي تكلفة أو مصاريف متعلقة بالمشروع أو بتقديم العطاء أو لأي دراسة أو معاملة مالية سواء اكتملت أو تم العمل بها أو سوف يعمل بها.

7. الاشتراطات العامة

7 1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ومع الجهات ذات الصلة.

7 2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

7 3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7 4 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع 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.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- 7 5 1 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 7 5 2 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 7 5 3 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- 7 5 4 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 7 5 5 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6 5 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 5 7 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 الأمانة ممثلة في وكالة
الاستثمار والتخصيص عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في
التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على
الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 6 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ
بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات
الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 6 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من وكالة الاستثمار
والتخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

4 6 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق
بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 6 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة
(As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.

7 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري
المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بخطاب رسمي عن
طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.

8 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك
يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.



7 9 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7 10 موعد سداد الأجرة السنوية:

1/10/7. يلتزم المستثمر بتسديد قيمة العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع خلال (أسبوع) من تقديمه التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً بها قيمة النسبة المئوية للبلدية من دخل المشروع عن العام المالي بعد الموافقة عليها وفقاً للبنود والشروط الموضحة في البند رقم (3/6)

7 11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 7 11 1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- 7 11 2 عدم شغل الطرق خارج نطاق المشروع، أو إعاقة الحركة المرورية بها، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7 11 3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7 11 4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7 11 5 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر سبب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المناقصة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المندوبات المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (28651) في 1435/06/01هـ. والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر



أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

7 13 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

7 14 أحكام عامة:

- 1 14 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 2 14 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 14 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 4 14 7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ والأوامر والتعليمات والقرارات ذات الصلة.
- 5 14 7 القرار الوزاري رقم (4400186534/1) وتاريخ 1444/5/18هـ بشأن الموافقة على التعليمات الخاصة بالمادة (12) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية
- 6 14 7 تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والغرامات والجزاءات البلدية الصادر في عام (1444هـ-2023م) وما يُستجد عليه من تعديلات.

8. الاشتراطات الخاصة

1 8 مدة العقد:

مدة العقد (5 سنوات) (خمس 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 العقار 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.

2 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (3 أشهر) ثلاثة أشهر تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (نشاط تجاري ترفيهي).

4 8 الاشتراطات التشغيلية:

1 4 8 يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

- شروط النظافة:

- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة المكان، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة وحفظها بعيداً عن مصادر اللهب والحرارة العالية.
- يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

5 8 اشتراطات الصيانة:

- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة الموقع طوال فترة الدوام.

8 6 اشتراطات الدفاع المدني:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

8 7 الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة وذلك في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

8 8 تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8 9 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

8 10 متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقا لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقا) بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ..

9. الاشتراطات الفنية

9 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9 2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقصة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

9 3 الاشتراطات المعمارية العامة:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

9 3 1 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

9 3 2 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

9 3 3 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

9 3 4 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

9 3 5

9 3 6 توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

9 4 الاشتراطات الإنشائية العامة:

9 4 1 يجب أن يكون المنشأ المراد إقامته على الموقع من المنشآت الجاهزة سهلة الفك والنقل ولا يسمح بعمل مباني ثابتة أو قواعد مدفونة تحت الأرض.

9 5 الاشتراطات الكهربائية العامة:

9 5/ 1 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

9 6 الاشتراطات الميكانيكية العامة:

- 9 6 1 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.
- 9 6 2 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

9 7 اشتراطات الأعمال الصحية العامة:

- 9 7 1 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 9 7 2 يلتزم المستثمر بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.

9 8 الاشتراطات الفنية الخاصة بالمطاعم والكافيهات:

- يلتزم المستثمر بتقديم المخططات والمواصفات لعناصر الموقع العام للإعتماد من الإدارة العامة للحدائق قبل البدء في التجهيز، وأن يكون متضمنا التصميم الهندسي للمباني المزمع إنشاؤها.
- يلتزم المستثمر بإنشاء المطعم أو الكافيه بالموقع المحدد له وفق القرار المساحي وتجهيزه من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه المبنى وبحيث يكون مطابقا للمواصفات الفنية وكذلك الاشتراطات الصحية.

بالإضافة إلى الشروط الأخرى الواردة من صحة البيئة بالأمانة مثل مناطق الخدمات والنفايا

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار جزء من مشتل الأمانة
بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

10- المرفقات "الملاحق"



1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 2025 م الخاصة باستثمار
جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي. (نموذج 1)

سلمه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع استثمار
(جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي).

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 لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع (%)	
رقماً	كتابة

- ❖ قيمة العوائد السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.
- ❖ يتم إضافة قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة %
من قيمة العطاء السنوي (سارياً غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون
الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



										اسم المستثمر	
										رقم بطاقة الأحوال	
					بتاريخ						صادرة من
					جوال						هاتف
					تاريخ التقديم						ص.ب
										الرمز البريدي	
										العنوان الوطني	
										البريد الإلكتروني	

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

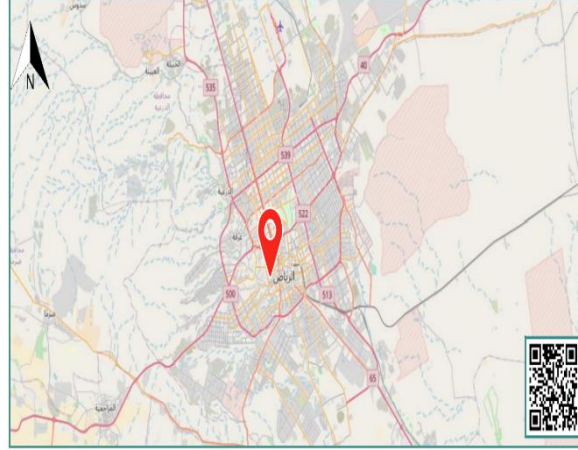
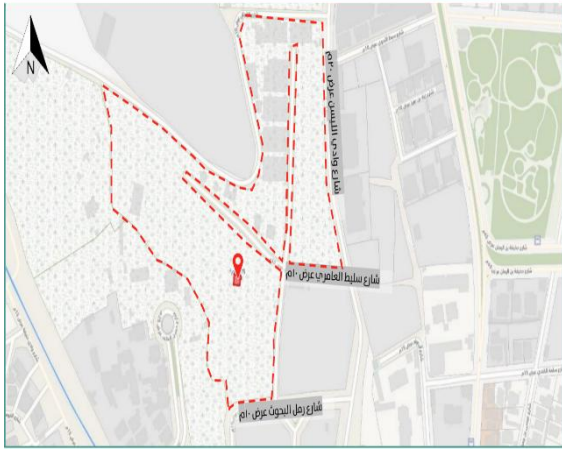
الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/أ):
1 /2 /10 كروكي الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



الموقع على المصور الجوي



3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم موقع

الموقع ووصفة	
اسم المستثمر	
المنطقة	البلدية
الحي	رقم المخطط
المساحة الكلية حسب الطبيعة	

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على
بغرض استخدامه في استثمار

رقم () لعام () وعقد الإيجار رقم () وتاريخ / /
بموجب المناقصة

عليه أقر أنا / الموقع أدناه بأنني قد استلمت

بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم
قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك
أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض	ممثل المستثمر
الاسم :	الاسم :
التوقيع :	بصفته :
الختم :	التوقيع :
	الختم :



4/10 نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة / مؤسسة
..... لأمانة منطقة الرياض بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/ المؤسسة
ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع استثمار جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي
محل المنافسة رقم (.....) لسنة 2025م 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



8/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ، وتعليماتها التنفيذية
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

الموضوع: كراسة الشروط ومواصفات
الخاصة باستثمار جزء من مشتل الأمانة
بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

9/10 نموذج العقد



بعون الله وتوفيقه - تم الاتفاق في يوم الموافق على إبرام عقد الاستثمار هذا
(ويشار إليه فيما بعد بالعقد) بين كل من:

1. أمانة منطقة الرياض - وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (.....)
بصفته / والمشار إليها فيما بعد (الأمانة) أو (الطرف الأول).

		العنوان
	الفاكس	الهاتف
	الرمز البريدي	الصندوق البريدي
		المدينة
		البريد الإلكتروني

2. الاسم الكامل للمستثمر سجل تجاري رقم الرقم الموحد
..... هوية وطنية رقم وتاريخ / / 14هـ وعنوانها الوطني الموضح أدناه
ويمثلها في العقد (.....) بموجب هوية رقم بصفته والمشار
إليه فيما بعد (المستثمر) أو (الطرف الثاني).

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

ويشار إليهما فيما بعد (الطرفان) أو (الطرفين).

التمهيد:

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد وعان العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والضرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه رقم (.....) وتاريخ / / 14هـ المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطالعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد.

- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ / / 14هـ بناءً على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ / / 14هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد:

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.

البند الثاني: التعريفات:

تعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:

الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند الرابع من العقد، وأي مبان وشوارع مضافة خلال مدة العقد
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند الخامس من العقد
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والتي تعد جزء لا يتجزأ من العقد

البند الثالث: مستندات العقد:

1. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
 - أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - ب. الكراسة.
 - ج. محضر تسليم العقار.
 - د. العطاء رقم (.....) وتاريخ / / 14هـ وجميع مرفقاته.
 - هـ. إشعار الترسية رقم (.....) وتاريخ / / 14هـ.
 - و. الضمان البنكي.
 - ح. (أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان واعتبارها ضمن مستندات العقد).

2. تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
3. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسدد على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.
4. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام اللائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

البند الرابع: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض	البلدية:
الحي:	الشارع:
رقم المخطط:	رقم العقار:

حدود العقار:

- شمال :
- شرقاً :
- جنوباً :
- ❖ غرباً :

❖ مساحة الموقع :

البند الخامس: الغرض من العقد:

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (استثمار جزء من مشتل الأمانة بحي الرفيعة لنشاط تجاري ترفيهي)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

البند السادس: مدة العقد:

مدة العقد (5 سنوات) خمس سنوات، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد، وفي العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

البند السابع: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1) تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي.
- 2) الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 3) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4) تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة.
- 5) أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- 6) سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها المستثمر أثناء إنشاء المشروع مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7) إنشاء المشروع وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- 8) إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9) عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف آخر ناتجة عن هذا العقد.

البند الثامن: الرقابة على تنفيذ العقد:

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

البند التاسع: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول والتي يحق لها الموافقة أو الرفض.
- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن يكون المستثمر مسؤولاً عن التعاقد والتنازل عن العقد من الباطن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند العاشر: فسخ أو انتهاء العقد:

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

1. في حال عدم التزام المستثمر بعد توقيع العقد واستلام موقع الأراضي من الأمانة بتقديم برنامجاً زمنياً للتنفيذ للأمانة، متضمناً المراحل المختلفة لإنشاء المشروع ابتداءً من تقديم التصاميم المطلوبة في هذه الكراسة من مكتب هندسي معتمد من الأمانة و مروراً باعتماد هذه التصاميم من الأمانة و انتهاءً بالبدء بأعمال تنفيذ تطوير الأراضي، على أن لا تزيد الفترة لإجراءات والاعتمادات ما قبل البدء بأعمال التنفيذ عن (سنة واحدة)، وفي حال لم يتم الالتزام بهذه الفترة ولم يتم البدء بتنفيذ المشروع أو رأت الأمانة عدم جدية المستثمر بتقديمه التصاميم والدراسات اللازمة حسب ما هو مدون بهذه الكراسة يحق لها فسخ العقد وسحبه منه دون أدنى مسؤولية على الأمانة ولا يحق للمستثمر مطالبة الأمانة بأي نوع من أنواع التعويضات.
2. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
3. إذا أفلس المستثمر أو إشهار إفلاسه - أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
4. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة يطلب الاستمرار بتنفيذ العقد استكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
5. إذا تبين أن المستثمر شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الفسق أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.
6. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض - إن وجد - من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

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

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية.

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

البند الحادي عشر: تعديلات العقد:

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

البند الثاني عشر: النظام الواجب التطبيق:

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لاسيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد - ويجرى تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى او مطالبات بموجبها.

البند الثالث عشر: الإخطارات والمراسلات:

1. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.
2. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لأثارها النظامية.

البند الرابع عشر: الخلاف بين الطرفين:

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

البند الخامس عشر: نسخ العقد:

حرر هذا العقد في التاريخ المبين بالصفحة الأولى من (أربع نسخ أصلية) النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض (وكالة الاستثمار والتخصيص)، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية، والنسخة الرابعة للمستثمر للعمل بمقتضاها.

والله الموفق

أمين منطقة الرياض

المستثمر

د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف

.....