



كراسة شروط ومواصفات  
(ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة المركز الحضاري)



## المحتويات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	9
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	10
	من يحق له دخول المزايدة	11
	لغة العطاء	11
	مكان تقديم العطاءات	11
	موعد تقديم العطاءات	11
	موعد فتح المظاريف	11
	تقديم العطاء	11
	كتابة الأسعار	11
	مدة سريان العطاء	11
	الضمان	11
	موعد الإفراج عن الضمان	11
	مستندات العطاء	12
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	13
	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	13
	الاستفسار حول بيانات المزايدة	13
	معاينة العقار	13
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	14
	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	14
	تأجيل موعد فتح المظاريف	14
	سحب العطاء	14
	تعديل العطاء	14
	حضور جلسة فتح المظاريف	14





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

الصفحة	المحتويات	م
15	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	1
15	الترسية والتعاقد	2
15	تسليم الموقع	3
16	الاشتراطات العامة	4
16	توصيل الخدمات للموقع	5
16	البرنامج الزمني للتنفيذ	6
16	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7
17	تنفيذ الأعمال	7
17	مسئولية الإشراف على التنفيذ	7
17	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	7
17	تقرير المكتب الاستشاري	7
18	استخدام العقار للغرض المخصص له	7
18	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7
18	موعد سداد الأجرة السنوية	7
18	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7
19	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7
19	أحكام عامة	7
20	الاشتراطات الخاصة	8
20	مدة العقد	9
20	فترة التجهيز والإنشاء	9
20	مواقف السيارات	9
20	اشتراطات التشغيل الصيانة	9
22	الاشتراطات الأمنية	10
22	تأمين غرفة إسعاف أولية	10
22	اللوحات الدعائية	10
23	العاملون	11
23	مواعيد العمل	12





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

الصفحة	المحتويات	13
23	الاشتراطات الفنية	14
24	اشتراطات الأمن والسلامة	15
24	1/9 الإجراءات الوقائية	16
24	اللوحات الإرشادية	17
24	حماية العاملين	18
24	تدريب العاملين	18
25	تأمين مستلزمات الإسعاف	20
26	المرفقات	21
27	الكروكيت العام للموقع	22
28	محضر تسليم الموقع	23
29	اقرار المستثمر	24
35-30	نموذج العقد	25





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني ([www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa)) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بخاتمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (91) يوماً من التاريخ المحدد لفتح		
7	شهادة تصنيف المقاولين السعوديين		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
9	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
10	صورة من شهادة الخبرة أو التصنيف الخاص بإدارة وتشغيل المراكز والمعارض		





أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحددة (المركز الحضاري).
العقار:	هو مركز حضاري الواردة بياناته في وصف العقار.
الوزارة:	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الامانة	أمانة المدينة المنورة
البلدية	بلدية العشاش
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسات عن طريق الموقع الالكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص "





ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	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





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

## 1. المقدمة

ترغب بلدية العشاش في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مركز حضاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات 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 ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة - البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه ب البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: 014-8861277

أو على فاكس: 014-8861277





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

## 2. وصف العقار

النشاط		ترميم و إنشاء وتشغيل وصيانة المركز الحضاري
مكونات النشاط		مركز حضاري
موقع العقار	الحي : مخطط العشاش	مركز العشاش
		الشارع العام
	رقم المخطط	43508139 و
حدود العقار	شملا: شارع بعرض 20 متر	
	جنوبا: شارع بعرض 20 متر	
	شرقا: طريق تبوك - المدينة المنورة بعرض 84 متر	
	غربا: شارع بعرض 16 متر	
نوع العقار	مبني قائم	
مساحة الأرض	9965 م <sup>2</sup>	
نسبة البناء		

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى: يلتزم المستثمر بالتالي:





### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة مركز حضاري في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده. 2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2/3 لغة العطاء:

1/2/3 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. 2/2/3 في حال التقدم بمسند 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.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات :

، قدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بخاتمها باسم معالي سعادة رئيس بلدية العشاش  
ويحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
بلدية العشاش.  
مدينة العشاش  
ص. ب .....الرمز البريدي .....



#### 4/3 موعد تقديم العطاءات:



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الإعلان الإلكتروني ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

**5/3 موعد فتح المظاريف :**

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة 10 يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

**6/3 تقديم العطاء:**

1/7/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما ترضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
2/7/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.  
وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.  
3/7/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

**7/3 كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :  
1/9/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقا 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.  
2/9/3 تدون الأسعار في العطاء أرقلا وكتابة (حروفا) بالريال السعودي.  
3/9/3 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.

**8/3 مدة سريان العطاء:**

مدة سريان العطاء (90 يوما) تسعون يوما 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.

**9/3 الضمان:**

1/9/3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل % 25 ( 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حجب قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساويا لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.  
2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقديما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**10/3 موعد الإفراج عن الضمان:**





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

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

**11/3 مستندات العطاء:**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- 1/11/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر ، أو ممن يفوضه لذلك ، ومختوماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 4/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 5/11/3 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- 6/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 7/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

**8/11/3 2/3 سرية المعلومات:**

- 9/11/3 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية
- 10/11/3 تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح
- 11/11/3 المظاريف وذلك من قب لى
- 12/11/3 ل المخول لهم نظاماً البلدية.



**4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

1/4 دراسة الشروط والواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة يجب على المستثمر الاستفسار من للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه وذلك بمدة لا تقل عن عشرة  
البلدية خطيا

أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المع على الأوضاع السائدة به تماما  
تمدة وأن يتعرف تعرفا ، ويعتبر المستثمر قد استوفى الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقا بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



5- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة لذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو أخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط لجميع المتنافسين. ومواصفات وملزما

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

- 1/ إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- 2/ إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- 3/ إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2/5 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.

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/5 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.

5/5 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، الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المركز الحضاري من الغرفة التجارية بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا مصحوبا ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

1/6 الترسيه 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 المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسيه للمراجعة من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال البلدية خلال خمسة عشر يوماً هذه أخرى، وفي حالة تخلفه عن المدة، يرسل له إخطار نهائي، يعطى مهلة خمسة عشر يوماً لمراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3/1/6 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4/1/6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5/1/6 في حال طرأ بعد الترسيه وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء الإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة المنافسة أو العقد وفق عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2/6 تسليم الموقع:

1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم الموقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط إلا 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 البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



7- الاشتراطات العامة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

**1/7** توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

**2/7** البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجاً زمنياً للتنفيذ، الال متضمن مراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالمواقع محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بعمل تعديلات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

**4/7** حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

**1/4/7** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من اللاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط التزام المستثمر بالتنفيذ طبق المواصفات والمخططات المعتمدة.

**2/4/7** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

وتنفيذه مخالف

**3/4/7** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

**5/7** تقرير المفاوض والمكتب الهندسي:

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

**6/7** استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها

فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

**7/7** التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

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 للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

**8/7** موعداً سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**9/7** ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في

المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

**11/7 متطلبات الأمن والسلامة:**

يلتزم المستثمر بما يلي:

**1/11/7** اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

**2/11/7** عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

**3/11/7** يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

**4/11/7** يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة

للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

**5/11/4** 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، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ مشروع صيانة محلات تجارية أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

**6/11/7** (الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م) 621415/هـ وتعديلاته /12/، وتاريخ 21

**11/7** إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشأة المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

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

**1/12/7** تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر

تسليمها بحالة جيدة.

**2/12/7** قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره وإشعار المستثمر

بذلك، لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا والتحفظ على ما به دون أدنى

مسئولية على البلدية.

**13/7 أحكام عامة:**

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

**2/13/7** لتقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

**3/13/7** ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة

تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

**4/13/7** تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر

السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ





## 8- الاشتراطات الخاصة

8 مدة العقد:

مدة العقد عشر سنوات (10) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10) % من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

3/8 مواقف السيارات:

1. توفير موقف سيارة للمركز

2. توفير مواقف سيارات لمرتادي المنطقة الترفيهية بو اقع موقف سيارة لكل 51 م 2 من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال..

3. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بو اقع) 5% (من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد

الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

4. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

5. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبول لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.

6. عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

4/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1/4/8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومرآح... الخ، ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

2/4/8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

3/4/8 يجب على المستثمر للتأكد من سلامتها وإصلاح ثم رفحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دورياً أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).

4/4/8 يجب على المستثمر أن يوفر نسخة كاملة من المخططات وكتالوجات الألعاب، مطبوعة أو على هيئة أقراص ليزر (CD) وذلك بصفة دائمة بالمركز.

5/8 الاشتراطات الأمنية:

1/5/8 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

2/5/8 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

3/5/8 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

4/5/8 يجب تركيب كاميرات داخل المنطقة الترفيهية، بها خاصية التسجيل الرقمية.

5/7/8 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز الترفيهي.

6/5/8 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

7/5/8 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

8/5/8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

9/5/8 يجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توفرها في ألعاب الأطفال.

6/8 تأمين غرفة إسعاف أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات

الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وتحت إشراف شخص معتمد.

إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

**7/8 اللوحات الدعائية:**

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية القروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمنطقة الترفيهية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

**8/8 العاملون:**

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين للمنطقة الترفيهية والنشاطات القائمة به ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات 1413 هـ/ 5/ 11/ و ف في 11/ الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم 5471

**9/8 مواعيد العمل:**

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية للمنطقة الترفيهية ويعلن هذه المواعيد للجمله وويلتزم بها.

**11/8 الألعاب:**

11/11/8 يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات اللازمة لممارسة الألعاب والموضحة ببياناتها في الجدول المرفق.

2/11/8 يجب على المستثمر أن يراعى أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية في حالة عدم وجودها.

**3/11/8 يجب أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخططات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية**

والانجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وإصلاحها.

**4/11/8 توجد بالمركز المعدات والآلات الموضحة في جدول رقم 2) وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره**

أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية بالعرض.





## 9- الاشتراطات الفنية

1/9 تجديد المركز الترفيهي:

1/1/9 يلتزم المستثمر بتجديد المركز الحضاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.

2/1/9 في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق

2/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- 1- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- 2- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- 3- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 4- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- 5- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجبتاً منها في المشروع.
- 6- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني (وما يستجد عليها من تعديلات ملحق رقم 3) يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري





## 10- اشتراطات الأمن والسلامة

- 7- 11/11 الإجراءات الوقائية:
- 8- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص،
- 9- أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 10- 2/11 استمرار الإضاءة:
- 11- يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بالمركز
- 12- الترفيهي.
- 13- 3/11 منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة:
- 14- يجب إحاطة كل آلة أو لعبة بسيياج لمنع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة في حالة التشغيل وذلك لمنع
- 15- الحوادث والإصابات.
- 16- 4/11 خطة الطوارئ:
- 17- يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المنطقة الترفيهية في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي
- 18- يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- 19- 5/11 تدريب العاملين:
- 20- يجب تدريب جميع العاملين بالمنطقة الترفيهية على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه
- 21- في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- 22- 6/11 الإسعافات الأولية:
- 23- 1/6/11 على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على
- 24- إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.
- 25- 2/6/11 بمعدات الإنعاش كاملا
- 26- يوفر المستثمر سيارة إسعاف على الأقل وبحيث تكون مجهزة تجهيزا
- 27- والأكسجين وتخصص لنقل المصابين إلى المستشفى لعلاجهم.
- 3/6/11 يلتزم المستثمر بالاتفاق مع طبيب أو أكثر من المقيمين بالقرب من موقع المنطقة الترفيهية،
- وذلك لاستدعائهم في الحالات التي تستدعي ذلك بشرط ألا يستغرق حضوره أكثر من عشر دقائق في جميع
- الأحوال.
- 7/11 خزانات الوقود:
- 1/7/11 يجب على المستثمر أن يراعى عزل خزانات الوقود عن أماكن وجود الجمهور، كما يجب إنشاء





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

للمواصفات القياسية السعودية، وأن توضع عليها لوحات تحذيرية وعلى مسافة من تلك الخزانات وفقا موقعها تحمل عبارة (خطر ممنوع الاقتراب أو التدخين).

2/7/11 يجب ألا يزيد المخزون من الوقود عن الحاجة الفعلية ليوم تشغيل واحد، وإذا دعت الضرورة إلى تخزين كميات أكبر، فيجب ألا يزيد المخزون عن الحاجة الفعلية لأسبوع تشغيل، وفي هذه الحالة يجب عن مخارج إقامة خزانات الوقود في مبان مستقلة عن الأطراف الخارجية وبعيدا الطوارئ، وبحيث لا تقل المسافة الآمنة التي تفصل بين الخزان و أقرب مكان لوجود الجمهور عن 51 وعن مباني المنطقة الترفيهية عن 11 أمتار.

8/11 تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات.

ت الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فورا

9/11 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب تو افرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية 1411 هـ وما يستجد عليها من تعديلات /4/. ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم /11 ب/ و/2/ د ف في 24 11/11 المسؤولية عن الحوادث:

مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال يكون المستثمر مسئولا والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة /البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

## ١. المرفقات

١/١١ نموذج العطاء

المحترم:

سعادة رئيس بلدية العشاش

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤٤٤/٧/١٠ المتضمن رغبتكم ترميم و إنشاء

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقمًا	كتابة	رقمًا	كتابة

وتشغيل وصيانة المركز الحضاري وحيث تم شراؤها ككراسة الشروط ومواصفات المنافسة بموجب الإنصال المرفق صورته وأطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة. كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع.

**\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صحتها من قبلنا وضمنان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة	رقم السجل التجاري/ العدتي:
	صادرة من:
	نوع النشاط:
	هاتف:
	ص. ب.:
	العنوان:



التوقيع:

الاسم:



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

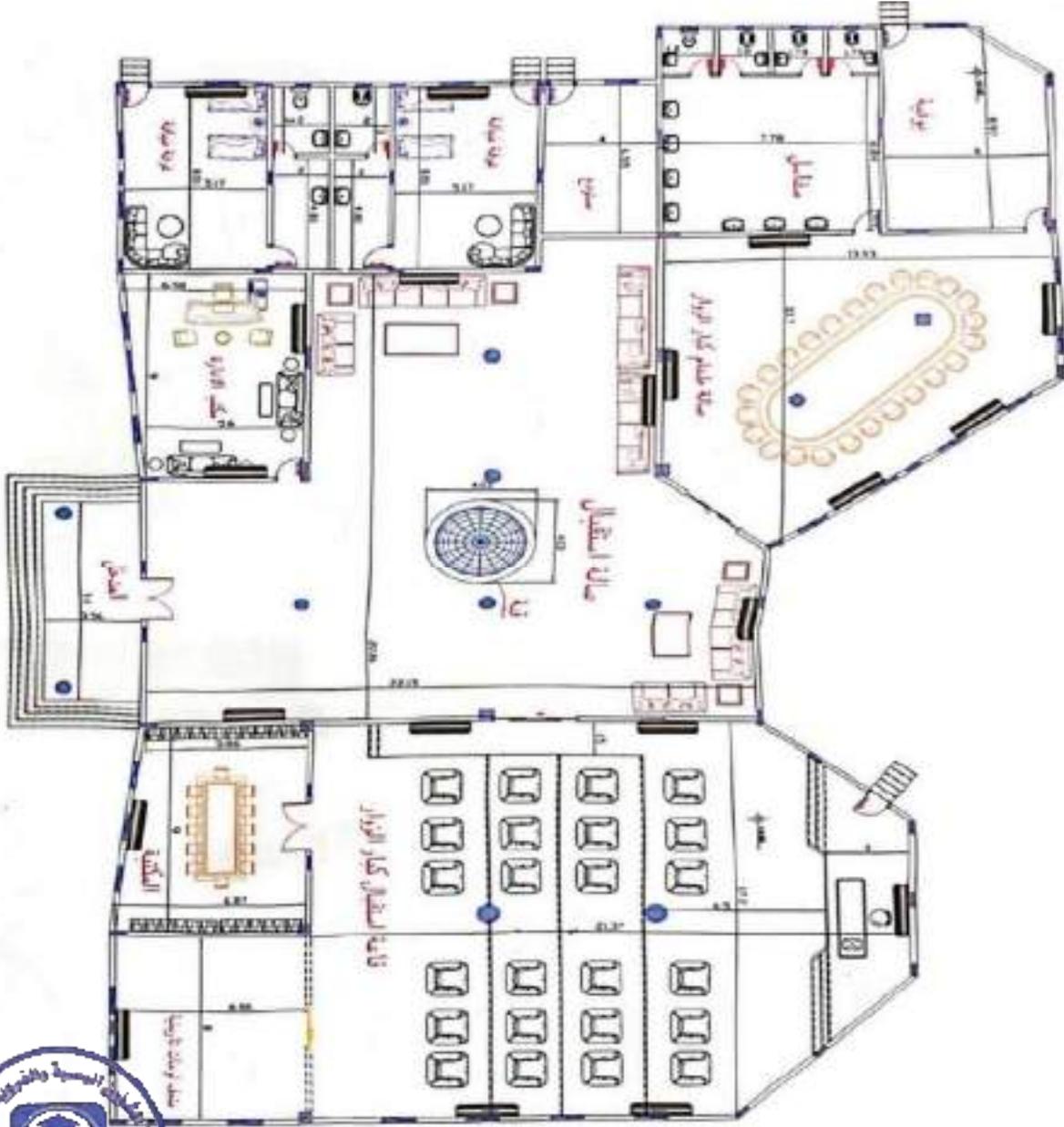
## 2/11 المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع)





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

## كروكي للموقع القائم





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

### ٣/١١ محضر تسليم العقار

اسم المستأجر: \_\_\_\_\_ النشاط: \_\_\_\_\_

موقع العقار: العشاش

البلدية: بلدية العشاش

#### حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار ( \_\_\_\_\_ ) م<sup>٢</sup>

#### (اقرار)

حيث أجرت بلدية قنا على المستأجر \_\_\_\_\_ العقار الموضح بياناته أعلاه بغرض استخدامه في نشاط "المركز الحضاري" بموجب عقد إيجار المبرم معه.

عليه أقرنا الموقع أدناه \_\_\_\_\_ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم \_\_\_\_\_ بتاريخ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٤٤٤هـ. بعد أن قمت بمعاينة الموقع معانيه تامة نافية للجهاالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع

اسم الشركة أو المؤسسة:

ممثل البلدية:

يمثلها:

الإدارة:

التوقيع:

البلدية:

اعتماد:





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

### ٤/١١ إقرار 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 ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.
  - الاشتراطات البلدية والقنية للمركز الحضاري الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التوقيع:

الختم:





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

### ٥/١١ نموذج العقد

إنه في يوم \_\_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٤٤٤ هـ تم الاتفاق بين كل من: \_\_\_\_\_  
الأمانة/البلدية ومقرها \_\_\_\_\_ يمثلها في العقد \_\_\_\_\_ بصفته \_\_\_\_\_ طرف أول.  
عنوان الطرف الأول:

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

٢ \_\_\_\_\_ وهو \_\_\_\_\_ وعنوانها الرئيسي الموضح ادناه ويمثلها في  
التوقيع على هذا العقد \_\_\_\_\_ برقم هوية \_\_\_\_\_ المشار إليه فيما  
بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني:

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ ( ) القاضي بقبول  
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:  
ما يلي:





**المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:**

الموقع: هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع: المراد استثماره من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه هو.  
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 ومواصفات

**المادة الثانية: مستندات العقد.**

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:  
١. كراسة الشروط ومواصفات 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:**

**المدينة:**

**الحي:**

**الشارع:**

**رقم المخطط:**

**رقم القطعة:**

**حدود العقار ( ):**

▪ شمالاً: \_\_\_\_\_ بطول:

▪ جنوباً: \_\_\_\_\_ بطول:

▪ شرقاً: \_\_\_\_\_ بطول:

▪ غرباً: \_\_\_\_\_ بطول:

**مساحة المباني:**

**المساحة الاحتمالية:**





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

مساحة المياني: \_\_\_\_\_ متر مربع.

المادة الرابعة: الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه \_\_\_\_\_ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة: مدة العقد.

مدة العقد ( ) تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر إستلام العقار.

المادة السادسة: فترة التجهيز التجديد.

يعطي المستثمر فترة (...) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل (١٠%) من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً "في هذه الحالة" سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

المادة السابعة: الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:

أ- مبلغ الإيجار السنوي للعقار ( ) ريال ( ) مبلغ ريال على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية السنة التعاقدية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.

ب- مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.

لمادة الثامنة: التزامات المستثمر.

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات علاقة.
٩. الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية للمنطقة الترفيهية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
١٠. 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 الجبة 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 يجوز للمستثمر تأجير الموقع المزجر 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 بلانحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤٤٩٧-٢-٤٣٠٠ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلانحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد.

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

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 والإسكان 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.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات يكاملها 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 تاريخ 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 المحاسبة المختصة بالجانب المختص بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠١٥٢) في تاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

المادة الثامنة عشر: شروط أخرى.

الشروط الخاصة





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة المدينة المنورة  
بلدية العشاش - إدارة الاستثمارات

**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،**

الطرف الأول

الطرف الثاني

