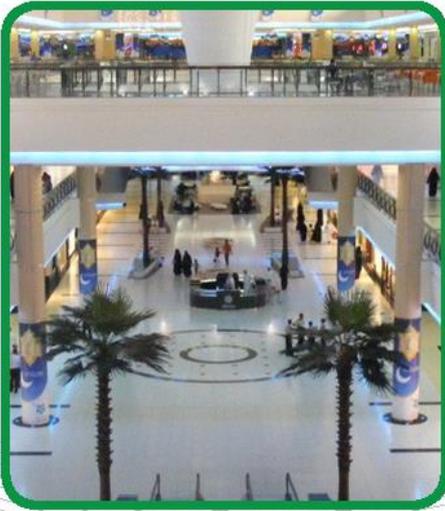


# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مجمع تجاري سكني

مخطط ٨٣ قطعة رقم ١٧ م



## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني

| الصفحة | المحتويات  | م |
|--------|--|---|
| ٥      | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | أ |
| ٦      | تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.       | ب |
| ٧      | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ج |
| ٨      | مقدمة  | ١ |
| ١٠     | وصف العقار   | ٢ |
| ١٢     | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ٣ |
| ١٣     | ٣/١ من يحق له دخول المزايدة  |   |
| 13     | ٣/٢ لغة العطاء   |   |
| ١٣     | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات  |   |
| ١٣     | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات  |   |
| ١٣     | ٣/٥ موعد فتح المظاريف  |   |
| ١٣     | ٣/٦ تقديم العطاء   |   |
| ١٤     | ٣/٧ كتابة الأسعار  |   |
| ١٤     | ٣/٨ مدة سريان العطاء   |   |
| ١٤     | ٣/٩ الضمان   |   |
| ١٥     | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان  |   |
| ١٥     | ٣/١١ مستندات العطاء  |   |
| ١٧     | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ٤ |
| ١٨     | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  |   |

|    |     |  |
|----|-----|--|
| ١٨ | ٤/٢ | الاستفسار حول بيانات المزايدة                    |
| ١٨ | ٤/٣ | معاينة العقار                                    |
| ١٩ | ٥   | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف |
| ٢٠ | ٥/١ | إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات          |
| ٢٠ | ٥/٢ | تأجيل موعد فتح المظاريف                          |
| ٢٠ | ٥/٣ | سحب العطاء                                       |
| ٢٠ | ٥/٤ | تعديل العطاء                                     |
| ٢٠ | ٥/٥ | حضور جلسة فتح المظاريف                           |
| ٢١ | ٦   | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                   |
| ٢٢ | ٦/١ | الترسية والتعاقد                                 |
| ٢٢ | ٦/٢ | تسليم الموقع                                     |

## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني

| الصفحة | المحتويات   | م |
|--------|---|---|
| ٢٣     | الاشتراطات العامة   | ٧ |
| ٢٤     | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع  |   |
| ٢٤     | ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                              |   |
| ٢٤     | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |   |
| ٢٥     | ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     |   |
| ٢٥     | ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له                                |   |
| ٢٥     | ٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |   |
| ٢٦     | ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية                                      |   |
| ٢٦     | ٧/٨ متطلبات السلامة والأمن  |   |
| ٢٦     | ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    |   |
| ٢٦     | ٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          |   |
| ٢٦     | ٧/١١ أحكام عامة   |   |
| ٢٨     | الاشتراطات الخاصة   | ٨ |
| ٢٩     | ٨/١ مدة العقد   |   |
| ٢      | ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد   |   |
| ٢٩     | ٨/٣ مواقف السيارات  |   |
| ٣٠     | ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة                                     |   |

|    |                                     |      |
|----|-------------------------------------|------|
| ٣١ | الاشتراطات الأمنية                  | ٨/٥  |
| ٣١ | تأمين غرفة إسعافات أولية            | ٨/٦  |
| ٣١ | اللوحات الإعلانية                   | ٨/٧  |
| ٣٢ | الاشتراطات الفنية                   | ٩    |
| ٣٣ | تجديد المجمع التجاري                | ٩/١  |
| ٣٣ | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق | ٩/٢  |
| ٤٠ | الغرامات والجزاءات                  | ١٠   |
| ٤١ | المرفقات                            | ١١   |
| ٤٢ | نموذج العطاء                        | ١١/١ |
| ٤٣ | الرسم الكروكي للموقع                | ١١/٢ |
| ٤٤ | نموذج تسليم العقار                  | ١١/٣ |
| ٤٥ | إقرار المستثمر                      | ١١/٤ |
| ٤٦ | نموذج العقد                         | ١١/٥ |

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 أو تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل 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 مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|---|----------|-----------|
| ١     | نموذج العطاء  |          |           |
| ٢     | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)      |          |           |
| ٣     | إثبات أن المستثمر عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع |          |           |
| ٤     | صورة سارية المفعول من سجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                   |          |           |
| ٥     | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                          |          |           |
| ٦     | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.              |          |           |
| ٧     | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                           |          |           |
| ٨     | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها   |          |           |

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                 |  |
|-----------------|--|
| المشروع:        | هو إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني.  |
| العقار:         | هو الموقع التجاري السكني و المطلوب إذشاءه وتشغيله و صيانة على الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والموضحة ببياناته في وصف العقار.                        |
| المستثمر:       | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول ذشاط إذشاء وتشغيل المجمعات التجارية.  |
| مقدم العطاء:    | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.  |
| المجمع التجاري: | هو سوق كبير مفتوح يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة. |
| المنافسة:       | هي طريقة لإثارة التنافس بين الم ستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة               |
| الكراسة:        | كراسة الشروط والمواصفات  |

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة 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 ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد في الإعلان  | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده الأمانة / البلدية  | إعلان نتيجة المزايمة                     |
|         | تحده الأمانة / البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى 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 الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتسبب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد   | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |

## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة بيش في طرح مزايده عامة عن طريق منصة فرص الكترونية بين المستثمرين لتأجير طرح موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني الواردة بياناته في وصف العقار لا إنشاء وتشغيله وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده علما بأنه سيتم الضافة القيمة المضافة.

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

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

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

تليفون: ٠١٧٣٤٢٠٠٧٧

٢. فاكس: ٠١٧٣٤٢٠٠١٦

## ٢. وصف العقار

|   |             |               |
|---|-------------|---------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني.  |             | نوع النشاط    |
| ١. محلات تجارية<br>٢. مطاعم الوجبات الخفيفة<br>٣. وحدات سكنية<br>٤. صراف<br>٥. كوفي |             | مكونات النشاط |
| المدينة: بيش  | الحي:       | موقع العقار   |
| الشارع: طريق الملك عبدالله  |             |               |
| رقم المخطط: ٨٣  | رقم العقار: |               |
| شمالاً: حسب الكروكي المرفق  | بطول:       | حدود العقار   |
| جنوباً: حسب الكروكي المرفق  | بطول:       |               |
| شرقاً: حسب الكروكي المرفق   | بطول:       |               |
| غرباً: حسب الكروكي المرفق   | بطول: .     |               |
| ارض استثمارية   |             | نوع العقار    |
| حسب الكروكي المرفق  |             | مساحة الأرض   |
|   |             | مساحة المباني |
|   |             | عدد الأدوار   |
| مسلح  |             | نوع البناء    |

### الخدمات بالعقار:

---

محلات

مكاتب

مطاعم الوجبات الخفيفة

صراف

سكن

بيانات أخرى

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق لل شركات والمؤ سسات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رافعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

#### ٣/٢ لغة العطاء:

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

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

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات في بلدي منصة فرص معاد اصل الضمان يسلم في البلدية

يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة / بلدية محافظة بيش

مدينة بيش

ص.ب ٦٣ الرمز البريدي

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

كما هو محدد في الاعلان

موعد فتح المظاريف:

٣/٥ كما هو محدد في الاعلان

### ٣/٦ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على الم ستثمرا ستيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة ال شروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من الم ستثمرف سه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض م صدقا من الغرفة التجارية، أو م صحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بال شمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزيدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### ٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلى :

٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزيدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت ال ضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير م شروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم ق ضائى، كما يجب أن يكون خطاب ال ضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### ٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة شروط الكراسة والشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للتحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ معاينة العقار:

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

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

### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٥/٤ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### ٥/٥ 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.

## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوعٍ على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٦. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر تو صيل خدمات إ ضافية 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.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:

يلتزم الم ستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.

### ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم الم ستثمر بالح صول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٤/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإ شراف للتأكد من التزام الم ستثمر بالتنفيذ طبقاً للا شتراطات والمواصفات الواردة بكرة اة ال شروط والمواصفات.

٧/٤/٢ لا يجوز للم ستثمر إجراء أية إ ضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.

٧/٤/٣ يلتزم الم ستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإذ شاء بإ شعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل مح ضريبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للم ستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

### ٧/٦ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ٧/٧ موعده سداد الأجرة السنوية:

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

#### ٧/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/٨/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/٨/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/٨/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت القائمة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١٠/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ٧/١١ أحكام عامة:

- ٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١١/٤  
تضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية  
الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

## ٧. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (ثلاثة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح الم ستثمر فترة (٥%) (خمسة في المائة) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام الم ستثمر بالبدء في تنفيذ الم شروع خلال الفترة الزمنية الم سموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٨/٣ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
- ٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠م من الم ساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
- ٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
- ٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل الم سوق، مع تمييز مواقف المعاقين بال شعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- ٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ٨/٦/١ يجب على الم ستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل : الم صاعد، والم سلالم المتحركة، ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياة ودورات المياة... الخ.
- ٨/٦/٢ يجب على الم ستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٦/٣ 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، والتدقيق مع الجهات المختصة.

٨/٦/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

#### ٨/٥ الاشتراطات الأمنية:

- ٨/٧/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٨/٧/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٧/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٧/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٧/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- ٨/٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٨/٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٨/٧/٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### ٨/٦ تأمين غرفة إسعافات 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) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٨/٧ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

#### ٨-٩ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة / البلدية 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، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ٨-١٠ نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥٪ كل خمس سنوات

## ٨. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ تجديد المجمع التجاري:  
٩/١/١ يلتزم المـ ستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.
- ٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العنا صر الإذ شائية فإنه لا يـ سمح با استخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق
- ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:  
١. استخدام مواد إذ شاء وتـ شطيبات غير قابلة للا شتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية ا شتعال منخفضة ومنا سبة لنوعية الا استخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على م سافات منا سبة وتؤدي إلى مناطق آمنة ح سب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة ك شف 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.
٤. 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.
٥. و ضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن وا ضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات ال سلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام با شتراطات ال سلامة والوقاية ال صادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية بيش

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمنان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

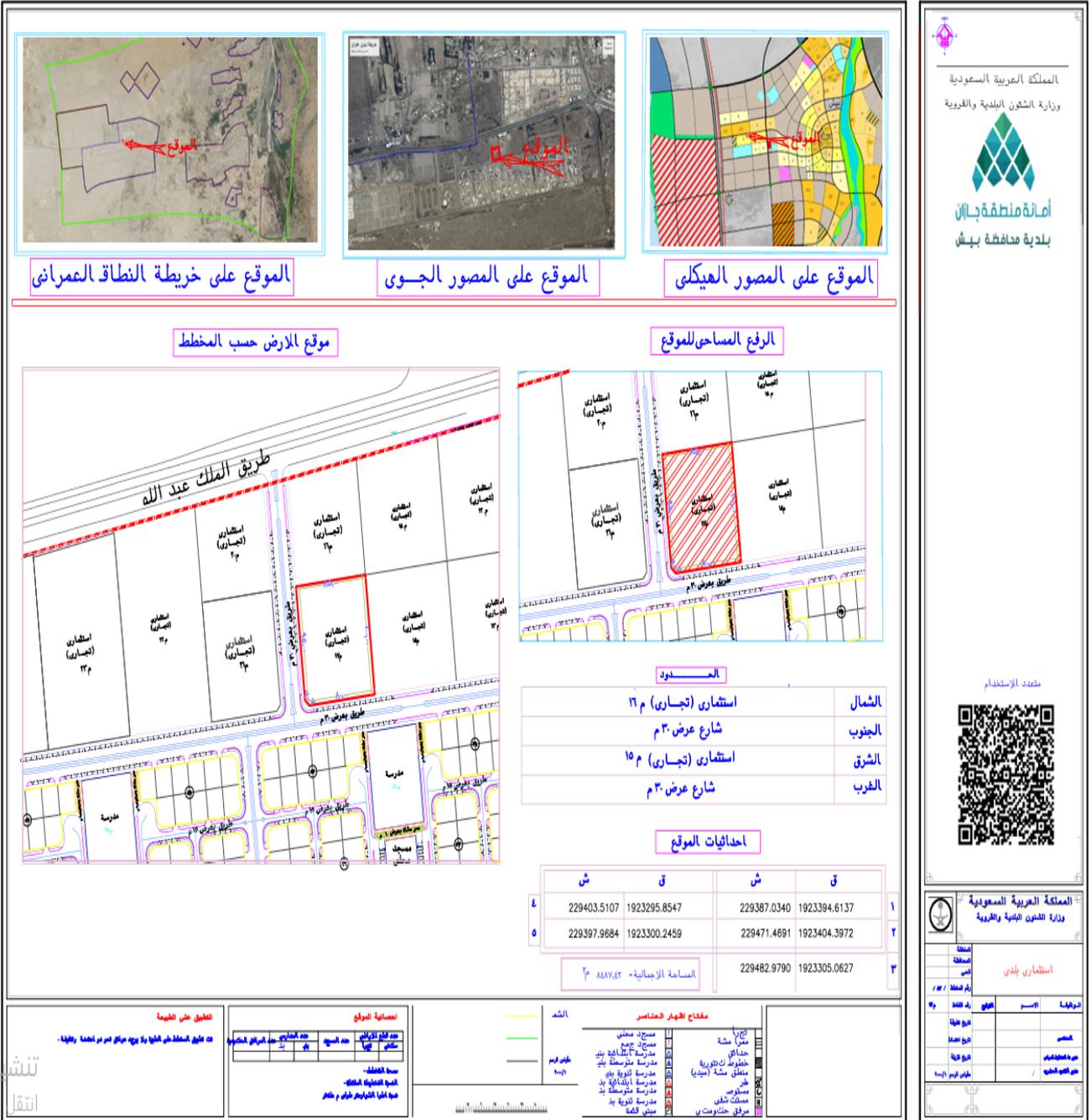
العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



| الرقم | الاسم | الخط | الرقم |
|-------|-------|------|-------|
| 1     | شارع  | 1    | 1     |
| 2     | شارع  | 1    | 1     |
| 3     | شارع  | 1    | 1     |
| 4     | شارع  | 1    | 1     |
| 5     | شارع  | 1    | 1     |
| 6     | شارع  | 1    | 1     |
| 7     | شارع  | 1    | 1     |
| 8     | شارع  | 1    | 1     |
| 9     | شارع  | 1    | 1     |
| 10    | شارع  | 1    | 1     |
| 11    | شارع  | 1    | 1     |
| 12    | شارع  | 1    | 1     |
| 13    | شارع  | 1    | 1     |
| 14    | شارع  | 1    | 1     |
| 15    | شارع  | 1    | 1     |
| 16    | شارع  | 1    | 1     |
| 17    | شارع  | 1    | 1     |
| 18    | شارع  | 1    | 1     |
| 19    | شارع  | 1    | 1     |
| 20    | شارع  | 1    | 1     |
| 21    | شارع  | 1    | 1     |
| 22    | شارع  | 1    | 1     |
| 23    | شارع  | 1    | 1     |
| 24    | شارع  | 1    | 1     |
| 25    | شارع  | 1    | 1     |
| 26    | شارع  | 1    | 1     |
| 27    | شارع  | 1    | 1     |
| 28    | شارع  | 1    | 1     |
| 29    | شارع  | 1    | 1     |
| 30    | شارع  | 1    | 1     |
| 31    | شارع  | 1    | 1     |
| 32    | شارع  | 1    | 1     |
| 33    | شارع  | 1    | 1     |
| 34    | شارع  | 1    | 1     |
| 35    | شارع  | 1    | 1     |
| 36    | شارع  | 1    | 1     |
| 37    | شارع  | 1    | 1     |
| 38    | شارع  | 1    | 1     |
| 39    | شارع  | 1    | 1     |
| 40    | شارع  | 1    | 1     |
| 41    | شارع  | 1    | 1     |
| 42    | شارع  | 1    | 1     |
| 43    | شارع  | 1    | 1     |
| 44    | شارع  | 1    | 1     |
| 45    | شارع  | 1    | 1     |
| 46    | شارع  | 1    | 1     |
| 47    | شارع  | 1    | 1     |
| 48    | شارع  | 1    | 1     |
| 49    | شارع  | 1    | 1     |
| 50    | شارع  | 1    | 1     |

## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ  
ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع