



المحتويات	م	الصفحة
أ	٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
ب	٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
ج	٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى
١	٨	مقدمة
٢	٩	وصف الموقع
٣	١٠	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
	١٢	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة
	١٣	٢ / ٣ لغة العطاء
	١٣	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات
	١٣	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف
	١٣	٥ / ٣ تقديم العطاء
	١٤	٦ / ٣ كتابة الأسعار
	١٤	٧ / ٣ سرية العطاء
	١٤	٨ / ٣ مدة سريان العطاء
	١٤	٩ / ٣ الضمان
	١٥	١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي
	١٥	١١ / ٣ مستندات العطاء
٤	١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
	١٧	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة
	١٧	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة
	١٧	٣ / ٤ معاينة العقار
٥	١٨	ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
	١٩	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات
	١٩	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف
	١٩	٣ / ٥ تعديل العطاء
	١٩	٤ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف
٦	٢٠	الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع
	٢١	١ / ٦ الترسية وال التعاقد
	٢١	٢ / ٦ تسليم الموقع
٧	٢٢	الاشتراطات العامة
	٢٣	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع
	٢٣	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ
	٢٣	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة
	٢٣	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال
	٢٣	٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر



المحتويات	م	الصفحة
٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٤	
٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤	
٨ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٥	
٩ / ٧ التنازل عن العقد	٢٥	
١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥	
١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن	٢٦	
١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦	
١٣ / ٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٦	
١٤ / ٧ أحكام عامة	٢٦	
٨ الاشتراطات الخاصة	٢٧	
١ / ٨ مدة العقد	٢٨	
٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء	٢٨	
٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به	٢٨	
٤ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٢٨	
٥ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	٣٠	
٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية	٣١	
٧ / ٨ تأمين إسعافات أولية	٣١	
٨ / ٨ اللوحات الإعلانية	٣١	
٩ / ٨ الدراسة التحليلية للتغيرات المرورية	٣١	
١٠ / ٨ متطلبات ذوي الإعاقة	٣١	
٩ الاشتراطات الفنية	٣٢	
١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٣	
٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية	٣٣	
٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي	٣٣	
٤ / ٩ الاشتراطات المعمارية	٣٥	
٥ / ٩ الاشتراطات الإنسانية	٣٥	



المحتويات	م	الصفحة
٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية	٣٦	
٧ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية	٣٨	
٨ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية	٣٨	
٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٣٩	
<b>١٠ المرفقات</b>	<b>٤٠</b>	
١ / ١٠ نموذج العطاء	٤١	
٢ / ١٠ الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	٤٣	
٣ / ١٠ نموذج تسليم العقار	٤٥	
٤ / ١٠ إقرار المستثمر	٤٦	
٥ / ١٠ نموذج العقد	٤٧	



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باشتثناء 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
١	نموذج العطاء
٢	نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية إن وجد
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العرض الذي تتضمن خطاب ضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.



## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري متعدد الأنشطة) المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله	<b>المشروع</b>
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له	<b>العقار</b>
أمانة منطقة الرياض	<b>الأمانة</b>
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات	<b>المستثمر</b>
يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة	<b>مقدم العطاء</b>
هو مبني مكون من أكثر من دور يحتوي على محلات تجارية مختلفة الأنشطة ووحدات سكنية ومكاتب مهنية وإدارية وأماكن ترفيه ومطاعم وجبات خفيفة	<b>مركز تجاري متعدد الأنشطة</b>
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة	<b>المنافسة</b>
كراسة الشروط والمواصفات	<b>الكراسة</b>
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)	<b>المنافسة الإلكترونية</b>

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



البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسيبة	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



## ١ - مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومرااعاتها 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: [investment@alriyadh.gov.sa](mailto:investment@alriyadh.gov.sa)

فاكس: ٠١١/٤١٤٠٢٥١

هاتف: ٧٠٣/٧٠٢/٧٠١ ، ٠١١/٤١٤٠٥٠٠ تحويله رقم



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار  
إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد  
الأنشطة

## ٢ - وصف الموقع



## ٢. وصف الموقع

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل نشاط تجاري متعدد الأنشطة-أنشطة مشابهة ضمن التصنيف التجاري ما لم تتعارض مع المتطلبات والاشتراطات البنائية والوظيفية للموقع
مكونات النشاط	المجمعات التجارية (المولات) - المراكز والأسواق التجارية المتخصصة - معارض تجارية - المحلات التجارية والسكنية - معارض بيع وتسويق المنتجات الوطنية فنادق وحدات سكنية - خدمات بريدية - تعليمي - صحي - نادي رياضي
موقع العقار	المدينة: _____ الحي: _____ رقم المخطط: _____
حدود الموقع	شمالاً: _____ شرقاً: _____ جنوباً: _____ غرباً: _____
نظام البناء	_____
نوع الموقع	_____
مساحة الأرض	_____

**الخدمات بالموقع:**

---



---



---



---

**بيانات أخرى:**

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسبات الأرضية فإن الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع ووضع ذلك.
  - لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج جوال داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى الأمانة وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.
  - يجب تحقيق الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية ومتطلبات رخص البناء والجهات ذات العلاقة لإقامة النشاط.
-



### ٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة المراكز وال محلات التجارية 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 من يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

#### ٢ / ٣ لغة العطاء:

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

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

#### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمطروف 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 (٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر بلدية تمير إدارة الاستثمار وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

#### ٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الاثنين ١٤٤٦/١١/٠٧ هجرية الموافق ٢٠٢٥/٥/٠٥ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

#### ٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية 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 (٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.



### ٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٦ / ١ 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.

٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.

٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

### ٧ / ٣ سرية العطاء:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكل سرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

### ٨ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، 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.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي للأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ويخرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

### ١١ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢ / ١١ / ٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقيم العطاء.

٣ / ١١ / ٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٤ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٥ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المبني التجارية والإدارية - إن وجد -.

٧ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣).



- ٨ / ١١ / ٣ صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٩ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١١ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ١٢ / ١١ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ١٣ / ١١ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمى، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



## ٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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

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

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

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

##### ٤ / ٣ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظم البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.



## ٥ - ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## ٥. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١ / ٥ 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 ولزمها لجميع المتنافسين.

### ٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### ٤ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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.



## ٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### ١ / ٦ الترسية والتعاقد:

٦ / ١ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وت تقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦ / ١ / ٢ 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 ومصادرته الضمان.

٦ / ١ / ٣ 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.

٦ / ١ / ٤ 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.

### ٢ / ٦ تسليم الموقـع:

٦ / ٢ / ١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر حضـر تسليم موقـع 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.

٦ / ٢ / ٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقـع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## ٧ - الاشتراطات العامة



## ٧. الاستراتيجيات العامة

### ١ / ٧ 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.

### ٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣ / ٧ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

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

### ٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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 الهيكيلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ 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.

### ٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

#### ٥ / ٥ / ١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه الأكمال.

التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تتسبب في آية 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.



## ٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من وكالة الاستثمار والتخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتسلیم نسخة من المخططات وخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.
- ٦ / ٧ 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.



٨ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٩ / ٧ 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والسكنية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعلىه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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.

سيتم زيادة (٥٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١١ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١١ / ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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.

٥ / ١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠١٤هـ وتعديلاته.

٦ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبقية إذا كان يستحق التعويض.



### ٧ / ١٣ / تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه 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 تقديم الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

### ٧ / ١٤ / أحكام عامة:

١ / ١٤ / جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

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

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

٤ / ١٤ / تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ ١٤٤١/٦٢٩.



## ٨ - الاشتراطات الخاصة



## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (..... سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر الموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظ.

### ٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٠٠ شهر) (..... شهراً) تمثل ما نسبته (٥٥٪) 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.

### ٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (تجاري متعدد الأنشطة) وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

### ٤ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

#### ١/٤/٨ المداخل:

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمبني التي تقع على شارع واحد، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي.

- يجب فصل مدخل الجزء السكني عن مدخل الجزء التجاري والجزء الإداري من المبني.

- تتناسب مساحة المدخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية،

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي للمبني تحت الدرج بل يكون مستقلاً بذاته.

- يلزم تأمين منحدر للمعاقين بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) وبنسبة ميل لا تزيد عن (١٠%).

- يلزم تزويد مداخل العمارة بصناديق للبريد بحيث يكون لكل شقة أو وحدة إدارية صندوق مستقل وتكون مرقمة بوضوح حسب الشقق.

- يلزم أن تحتوي كل شقة سكنية كحد أدنى على غرفة استقبال (مجلس) غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام، دوربة مياه، وإرفاق جدول يوضح المساحات المطلوبة للعناصر المكونة للوحدة السكنية.

#### ٢/٤/٨ الملاحق العلوية:

- يسمح ببناء ملاحق علوية ومناور وفقاً لاشتراطات البنائية المعمول بها بالمنطقة.

#### ٣/٤/٨ مواقف السيارات:

- يتزمر المستثمر بما يلي:

- يؤمن موقف سيارة لكل وحدة سكنية واحدة.

- لا تقل مساحة الموقف عن (٢١٨م²) ولا يقل عرضه عن (٣م).

- المكاتب (هندسي، محاماه ،....): موقف واحد لكل (٢٤٠م²) من مساحة البناء الإجمالية.

- البنوك: موقف واحد لكل (٢١٥م²) من مساحة البناء الإجمالية / موقف واحد لكل (٢٥م²) من مساحة البناء الإجمالية لصالحة التداول.

- مكاتب السفر: موقف واحد لكل (٢٣٠م²) من مساحة البناء الإجمالية.



- المراكز والعيادات الطبية: أربع موافق لكل عيادة، موقف واحد لكل طبيب، وموقف لكل (٣) من الموظفين العاملين، وموقان للمراجعين لكل طبيب.
- يمكن تأمين الموافق اللازمة في القبو أو الدور الأرضي وأن تبدأ المنحدرات بعد المسافة المخصصة للأرصفة وأن يكون ميل المنحدر في الحدود المسموح بها في دليل الاشتراطات الفنية لموافقات السيارات.
- يلزم تأمين موقتين سيارة لكل وحدة سكنية تزيد مساحتها عن (٢٠٠م٢).
- يلزم تأمين موقف سيارة لكل (٢٥٠م٢) من المساحة المخصصة تجاري متعدد الأنشطة.
- **في حالة إقامة قبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:**
  - يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض على لا يزيد منسوب أعلى سطحه عن (٣٠ سم) من منسوب الشارع. هذا في الارتفاعات المحيطة بالمبني، أما الجزء الذي يقع أسفل المبني فيسمح بارتفاع السقف إلى (١م) عن أخفض نقطة في منسوب الشوارع المحيطة.
  - وإذا كان الدور الأرضي تجاريًا فلا يزيد ارتفاع منسوب سطح القبو بالكامل عن (٣٠ سم).
  - لا يسمح باستخدام القبو للسكن أو لأي استعمالات أخرى خلاف موافق السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية لسكان المبني.
  - الحد الأدنى لارتفاع القبو (٢,٧م) من الداخل.
  - سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
  - يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل تصريف المياه.
  - مراعاة الميول والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو أسفل المناور والتمديدات الصحية في المبني.

#### ٤/٤/٤ المحلات التجارية:

- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٤م٢) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط. ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم -أو جزء منه -للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحل التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٤م٢)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت المساحة عن (١٠٠م٢) يلزم توفير دورتين، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبت لوحتات المحلات التجارية بين مستوى (+ ٢,٨م) ومستوى (+ ٣,٨م) من مستوى الشارع (الإسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.



## ٥ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمبني مثل: المصاعد والسلامن المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه ... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمتطلبات المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 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 المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبني طوال فترة الدوام.

## ٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- يجب تركيب كاميرات للمداخل والممرات الرئيسية بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

## ٧ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

## ٨ / ٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبني والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

## ٩ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمتطلبات المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.



#### ٨ / ١٠ متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالعميم رقم (١٤٠٢/٧) وتاريخ ٢١/١/٢٠٢٤ هـ.



## ٩ - الاشتراطات الفنية



## ٩. الاشتراطات الفنية

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

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

### ٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

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

### ٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالمبني وملحقاته.
- إعداد التصميمات والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامن عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحًا به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملًا للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات وأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikie وكهربائية وغيرها.
  - مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المبني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
  - إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
    - التصميمات المعمارية (مساقد - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).
    - التصميمات الإنثاثية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهیكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنثاثية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنثاثية لعناصر المشروع).
    - التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديقات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديقات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزامـة).
    - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
  - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١٤٩ أن يكون التصميم المعماري تميّزاً ويشكّل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.

٢ / ٤ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٣ / ٤ / ٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتواهي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٤ / ٤ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٥ / ٤ / ٩ توفر 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.

٩ / ٥ الاشتراطات الإنسانية:



١ / ٥ / ٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

٢ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٣ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الإيبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤ / ٥ / ٩ يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

٥ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمزاد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).

٦ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدak والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.

٧ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

٨ / ٥ / ٩ عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

٩ / ٥ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٠ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١١ / ٥ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

١٢ / ٥ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

١ / ٦ / ٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (١٢٧/٢٢٠ فولت) أو (٣٨٠/٢٢٠ فولت) (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.



- ٢ / ٦ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظم التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والمعايير الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣ / ٦ / ٩ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
- ٤ / ٦ / ٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٥ / ٦ / ٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- ٦ / ٦ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع مقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧ / ٦ / ٩ يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:-
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحرائق.
- ٨ / ٦ / ٩ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب- بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ٩ / ٦ / ٩ نطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:-
- أ- تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
  - ب- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي ... إلخ.
  - ج- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة خلافه.
- ١٠ / ٦ / ٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١١ / ٦ / ٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



٩ / ٦ / ١٢ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩ / ٧ الاشتراطات الميكانيكية:

٩ / ٧ / ١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتడفئة والتھوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري.

٩ / ٧ / ٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

٩ / ٧ / ٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:-

أ- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق...إلخ.

ب-أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩ / ٨ اشتراطات الأعمال الصحية:

٩ / ٨ / ١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٩ / ٨ / ٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٩ / ٨ / ٣ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩ / ٨ / ٤ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

#### ٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

٩ / ٩ / ١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٩ / ٩ / ٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩ / ٩ / ٣ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.



٤ / ٩ / ٩ يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٥ / ٩ / ٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.

٦ / ٩ / ٩أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٧ / ٩ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات -



## ١٠ - المرفقات "الملاحق"



## ١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم ( ) لعام ٢٠٢٥ م

**الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة**

## (نمونه ۱)

صاحب السمو أمين منطقة الرياض  
سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة.

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

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال)	إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقمًا

\* سيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة ايجارية سنوية.

\* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



اسم المستثمر							
رقم بطاقة الأحوال							
صادرة من							
هاتف							
ص.ب							
العنوان الوطني							
البريد الإلكتروني							

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج ٢/أ)  
١/٢/١ كروكي الموقع:

الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع بالنسبة لمدينة الرياض

صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصوّر الجوي





**٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرارات المساحية) (نموذج ٢/ب)**

**٢/٢ التقرير المساحي للموقع:**



## ٣/١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

### محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه :

رقم المخطط : ..... رقم العقار : .....

اسم المستأجر :

**حدود العقار:**

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

مساحة العقار ( م² ) ..... ( . )

### إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على ..... العقار الموضح  
معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط ..... بموجب عقد الإيجار المبرم معها.  
عليه أقر أنا / ..... نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا  
المحضر العقار المذكور في يوم ..... بتاريخ / / ..... ٤١هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة  
نافية للجهالة شرعاً وبأبني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

**ممثل الأمانة/ البلدية :**

مساح الإدارية : ..... مساح

مساح البلدية : ..... مساح

اعتماد رئيس البلدية : ..... اعتماد

الختم : ..... الختم

**المستأجر :**

الاسم : ..... الاسم

التوقيع : ..... التوقيع

الختام : ..... الختم



## ٤/١. إقرار المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ ١٤٤١/٦٢٩.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع



## ٥/١ نموذج العقد



## نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة

رقم العقد: ( ) / /

تاريخ العقد: ( ) / / هـ

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

١) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض

فيصل بن عبد العزيز بن عياف.

صندوق بريد: (١١١٤٦) هاتف: (٤٠٥٠٤١) فاكس: (٤١٤٠٢٥١)

وال المشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

٢) الطرف الثاني: ( ) سجل تجاري رقم :

صادر من : في / / ١٤ هـ.

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم (.....) بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م.

العنوان الوطني:

( ) رمز بريدي: ( ) المدينة: ( ) صندوق بريد:

( ) فاكس: ( ) جوال: ( ) الهاتف:

البريد الإلكتروني:

**مقدمة:**

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم ( ) لعام ٢٠٢٤م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ / / ١٤٤ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح في أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-



### المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد

**العقـار:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

**المشـروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

**فترـة التجهـيز والإنشـاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل (٥%) من مدة العقد.

**الجهـات ذات العـلاقـة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**كرـاسـةـ الشـرـوـطـ وـالـمـوـاـصـفـاتـ:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

### المادة الثانية: وثائق العقد

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- ١) وثيقة العقد الأساسية.
- ٢) كراسة الشروط والمواصفات.
- ٣) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- ٤) خطاب قبول العرض والترسيمة.

### المادة الثالثة: وصف العقار

#### الموقع:

المنـطـةـ:ـ الـرـيـاضـ  
الـحـيـ:ـ

رـقـمـ المـخـطـطـ:

حـدـودـ الـعـقـارـ:

شـمـالـ:

شـرـقاـ:

جنـوبـاـ:

غـربـاـ:

❖ مـسـاحـةـ المـوـقـعـ:

الـبـلـدـيـةـ:  
الـشـارـعـ:  
رـقـمـ الـعـقـارـ:

بطـولـ:  
بطـولـ:  
بطـولـ:  
بطـولـ:



#### المادة الرابعة: الغرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح ببياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط تجاري متعدد الأنشطة ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (٠٠) سنة هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه.

#### المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

(أ) **فترة التجهيز والإنشاء :** ٠٠ شهر (٥٥٪) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسلیم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

(ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها ..... أشهر وتمثل ما نسبته (٩٥٪) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع ( ريال ) ..... ريال تُحدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. سيتم زيادة (٥٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

#### المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:  
١) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.

٢) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.

٣) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٤) تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة وتحمّل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.

٥) 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 ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٦) على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتحصيص.

٧) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة



من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يتترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.

(٨) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسييل.

(٩) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وت تقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- (١٠) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- (١١) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- (١٢) بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المبنى ومطابقته لمواصفات.
- (١٣) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (١٤) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكلفة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- (١٥) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... إلخ، الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلام المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- (١٦) أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.



- ١٧) 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.
- ١٨) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثّلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- ١٩) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- ٢٠) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٢١) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٢٢) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٢٣) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بموجب التعليم الوزاري رقم (٤٣٩١٥٥) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.
- ٢٤) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ٢٥) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكلود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٢٦) مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.
- ٢٧) التعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص على أن يتم دراسة وتقديم الأعمال الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٨) إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٩) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٣٠) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٣١) يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتفاصيل الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٣٢) أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣٣) عدم استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٣٤) يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٣٥) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بممواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).



- (٣٦) تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلح، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنشائية المختلفة ... إلخ.
- (٣٧) تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- (٣٨) عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- (٣٩) عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- (٤٠) لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- (٤١) في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- (٤٢) يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- (٤٣) الالتزام بالاشتراطات الكهربائية كما ورد بالاشتراطات الفنية بكراسة الشروط والمواصفات.
- (٤٤) تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- (٤٥) استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات الفياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- (٤٦) استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- (٤٧) يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- (٤٨) تركيب نظام متظر للإنذار عن الحرائق عن أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- (٤٩) يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- (٥٠) وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحرائق.
- (٥١) أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- (٥٢) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - .
- (٥٣) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- (٥٤) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- (٥٥) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.



- ٥٦) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- ٥٧) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٥٨) عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٥٩) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٦٠) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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.
- ٦١) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعيم وزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعيم الإلحاقي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- ٦٢) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنتهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة وبالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعيم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعيم الإلحاقي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ في هذا الشأن.
- ٦٣) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيّ منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يتلزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

#### المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة لغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

لالأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

##### (أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجراً عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

##### (ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :



يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإإنذار.
- بطلب من الأمانة لداعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

#### المادة الثانية عشر: 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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ٢٢/٨/٤ هـ والتعيم الوزاري رقم (٥٣٦٧/٤) في ٢٣/١/١٤٢٥ هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

١. تتم المراسلات والبلاغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
  - أ. العنوان الوطني.
  - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
  - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
٢. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

#### المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرا المستحقة في مواعيدها

#### المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

#### نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى للأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتخصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاه.  
والله الموفق



أمين منطقة الرياض

المستثمر

فيصل بن عبد العزيز بن عياف

.....