



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



# الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية



## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

| م | المحتويات  | الصفحة |
|---|--|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.        | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١ | مقدمة  | ٨      |
| ٢ | وصف العقار   | ١٠     |
| ٣ | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ١٢     |
|   | ٣/١ من يحق له دخول المزايدة  | ١٣     |
|   | ٣/٢ لغة العطاء   | 13     |
|   | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات  | ١٣     |
|   | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات  | ١٣     |
|   | ٣/٥ موعد فتح المظاريف  | ١٣     |
|   | ٣/٦ تقديم العطاء   | ١٣     |
|   | ٣/٧ كتابة الأسعار  | ١٤     |
|   | ٣/٨ مدة سريان العطاء   | ١٤     |
|   | ٣/٩ الضمان   | ١٤     |
|   | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان  | ١٥     |
|   | ٣/١١ مستندات العطاء  | ١٥     |
| ٤ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٧     |
|   | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | ١٨     |
|   | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | ١٨     |
|   | ٤/٣ معاينة العقار  | ١٨     |
| ٥ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٩     |
|   | 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   | ٢٠     |
| ٦ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | ٢١     |
|   | ٦/١ الترسية والتعاقد   | ٢٢     |
|   | ٦/٢ تسليم الموقع   | ٢٢     |

## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

| م    | المحتويات   | الصفحة |
|------|---|--------|
| ٧    | الاشتراطات العامة   | ٢٣     |
| ٧/١  | توصيل الخدمات للموقع  | ٢٤     |
| ٧/٢  | البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                              | ٢٤     |
| ٧/٣  | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٢٤     |
| 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                         | ٢٥     |
| 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  | ٢٦     |
| ٨    | الاشتراطات الخاصة   | ٢٨     |
| ٨/١  | مدة العقد   | ٢٩     |
| ٨/٢  | فترة التجهيز والتجديد   | ٢      |
| ٨/٣  | مواقف السيارات  | ٢٩     |
| ٨/٤  | اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | ٣٠     |
| ٨/٥  | الاشتراطات الأمنية  | ٣١     |
| ٨/٦  | تأمين غرفة إسعافات أولية                                      | ٣١     |
| ٨/٧  | اللوحات الإعلانية   | ٣١     |
| ٩    | الاشتراطات الفنية   | ٣٢     |
| ٩/١  | تجديد المجمع التجاري  | ٣٣     |
| ٩/٢  | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق                           | ٣٣     |
| ١٠   | الغرامات والجزاءات  | ٤٠     |
| ١١   | المرفقات  | ٤١     |
| ١١/١ | نموذج العطاء  | ٤٢     |
| ١١/٢ | الرسم الكروي للموقع   | ٤٣     |
| ١١/٣ | نموذج تسليم العقار  | ٤٤     |
| ١١/٤ | إقرار المستثمر  | ٤٥     |
| ١١/٥ | نموذج العقد   | ٤٦     |

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (٧) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| مستند  | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|--|----------|-----------|
| ١ نموذج العطاء   |          |           |
| ٢ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)     |          |           |
| ٣ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع |          |           |
| ٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (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 المجمع التجاري القائم و المطلوب إدارته وتشغيله .   |
| العقار:               | هو المجمع التجاري المقام على الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والموضحة ببياناته في وصف العقار.  |
| المستثمر:             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.   |
| مقدم العطاء:          | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.   |
| المجمع التجاري:       | هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة  |
| المنافسة الإلكترونية: | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة عن طريق الموقع الإلكتروني ( furas.momra.gov.sa ) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ). |
| الكراسة:              | كراسة الشروط والمواصفات   |

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ  | البيان                                   |
|---------|--|--|
|         | التاريخ الذي تم فيه النشر  | تاريخ الإعلان                            |
|         | كما هو محدد في الإعلان   | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد في الإعلان   | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده الأمانة/ البلدية  | إعلان نتيجة المزايدة                     |
|         | تحده الأمانة/ البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.  | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة |
|         | 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 وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد  | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات  
التجارية

١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الشملي في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير المجمع تجاري الواردة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

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

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

إدارة: الإستثمار

تليفون: ٥٥١٩٩٤٥٣٠.

٢. فاكس: ١٦٢٣٩٢٣٥٥.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط ومواصفات  
لإدارة وتشغيل المجمعات  
التجارية

٢. وصف العقار



## ٢. وصف العقار

|                                 |            |               |
|---------------------------------|------------|---------------|
| إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري. |            | نوع النشاط    |
| ١. محلات تجارية                 |            | مكونات النشاط |
| ٢. مراكز ترفيه                  |            |               |
| ٣. ملاعب أطفال                  |            |               |
| ٤. مطاعم الوجبات الخفيفة        |            |               |
| المدينة                         | الحي       | موقع العقار   |
| الشارع                          |            | حدود العقار   |
| رقم المخطط                      | رقم العقار |               |
| شمالاً:                         | بطول       |               |
| جنوباً:                         | بطول       |               |
| شرقاً:                          | بطول       |               |
| غرباً:                          | بطول       |               |
|                                 |            | نوع العقار    |
|                                 |            | مساحة الأرض   |
|                                 |            | مساحة المباني |
|                                 |            | عدد الأدوار   |
|                                 |            | نوع البناء    |

### الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

### بيانات أخرى

---



---



---



---



---



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وتشغيل  
المجمعات التجارية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً 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 مواعدها بعد رفعها 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- أمانة/ بلدية ..... مدينة .....  
ص. ب ..... الرمز البريدي .....
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

- ٣/٦ تقديم العطاء:
- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- ٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية :  
يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عن 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.
- ٣/٧ كتابة الأسعار:
- ٣/٧/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :  
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 المزايمة 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، أو تصحيح أو تعديل في 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 الضرورة 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 ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا 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 مقدماً 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 المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

مستندات العطاء: ٣/١١

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 للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة  
وتشغيل المجمعات  
التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول 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 كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وتشغيل  
المجمعات التجارية

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف  
← AL SHAMLEE

## ٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل 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 فتح المظاريف، على أن تعتبر إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق 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 مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة  
وتشغيل المجمعات  
التجارية



## ٦. 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 أسبوع 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة  
وتشغيل المجمعات  
التجارية

٦. الاشتراطات العامة



## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:  
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسئوليته 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 المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :  
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:  
٧/٤/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.  
٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.  
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول 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 موعد سداد الأجرة السنوية:  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم 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 مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:  
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة 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 المقامة 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 عطائه في حالة عدم قبوله.  
٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة  
وتشغيل المجمعات  
التجارية



## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:  
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:  
يمنح المستثمر فترة ( ) ( ) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح 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 بو اقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المساحة 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 بو اقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون 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 بالقبول 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 للشئون الفنية.
- ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:  
٨/٦/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.  
٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً 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، والتنسيق 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 بالوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمحلات.



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة  
وتشغيل المجمعات  
التجارية

٧. الاشتراطات الفنية



## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ تجديد المجمع التجاري:
- ٩/١/١ يلتزم المستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.
- ٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق
- ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
١. استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
  ٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
  ٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
  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. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
  ٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
  ٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية



٨. المرفقات "الملاحق"



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة حائل  
بلدية محافظة الشملي



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

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل مجمع تجاري.  
وحيث تم شراؤنا لكراسه شروط ومواصفات المنافسه بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصه بهذه المنافسه، كما تم معاينه العقار على الطبيعه معاينه تامه نافيه للجهاله.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنويه قدرها ( )  
( ريال وتجدون برفقه كراسه الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كامله وكافة المستندات المطلوبه في كراسه الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

|   |                    |
|---|--------------------|
| محضر تسليم عقار   |                    |
| الرقم:  | التاريخ: / / ١٤ هـ |
| العقار رقم:   | بلدية              |
| رقم عقد التأجير:  | تاريخه:            |
| اسم المستثمر:   |                    |
| إقرار   |                    |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إدارة وتشغيل مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p style="text-align: right;">. صورة لملف العقار</p> |                    |

## 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 ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ  
ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

الشملي  
AL SHAMLY



## نموذج العقد



رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

١. اسم الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في

التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

طرف أول

العنوان

.....

هاتف..... فاكس.....

.....

ص.ب..... المدينة......الرمز.

البريدي.....

البريد

الإلكتروني.....

٢. اسم المستثمر.....

شركة /

مؤسسة.....

سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني

العنوان

.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة......الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول

الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو المجمع التجاري المقام على الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحددة

أماكنها في المادة الثالثة من العقد

العقار : هو المجمع التجاري المبينه بياناته في المادة الثالثة من العقد.

المشروع : هو المجمع التجاري المراد إدارته وتشغيله من المستثمر

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية

التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية

للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

المادة الثانية : مستندات العقد  
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:  
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.  
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.  
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار  
- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:  
- نوع النشاط: إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري  
نوع العقار:

- موقع العقار:  
- المدينة :  
- الحي : الشارع :  
- رقم المخطط: رقم العقار:  
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

■ شمالاً: بطول متراً  
■ جنوباً: بطول متراً  
■ شرقاً: بطول متراً  
■ غرباً: بطول متراً  
- مساحة العقار:  
■ المساحة الإجمالية: ( )  
■ مساحة المباني: متر مربع  
■ عدد الأدوار: طابقاً  
■ نوع البناء :

المادة الرابعة : الغرض من العقد  
الغرض من العقد هو استثمار المجمع التجاري من خلال إدارته وتشغيله ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد  
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد  
يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والتجديد، وهي تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي

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

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

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

٢. تجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة لذلك.

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

٤. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

٨. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية

٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

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

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

#### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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

#### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/١٤٢٢هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ وف في ٢٥/١/١٤٢٣هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء بتجهيز والتجديد في الفترة المسموح بها.
  ٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  ٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  ٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
  ٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
  ٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
- المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
- يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
- المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.
- المادة السادسة عشر : مرجع العقد
- فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٣/٩/١٤٢٣ هـ.
- المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين
- في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.
- المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
- الشروط الخاصة

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

والله ولي التوفيق،،،  
حررهذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني