



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية





كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات 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 المنافسة والتقديم	١٢
٣	١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
٣	٢ لغة العطاء	١٣
٣	٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
٣	٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
٣	٥ موعد فتح المظاريف	١٣
٣	٦ تقديم العطاء	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	١٦
٤	١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٤	٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
٤	٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
٥	١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٥	٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٥	٣ سحب العطاء	١٩
٥	٤ تعديل العطاء	١٩
٥	٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
٦	١ الترسية والتعاقد	٢١
٦	٢ تسليم الموقع	٢١



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧	٧-١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧	٧-٢	٢٣
٧	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧	٧-٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
٧	٧-٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧	٧-٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٧	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٧	٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
٧	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
٧	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
٧	٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
٧	٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
٧	٧-١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٨
٨	٨-١ مدة العقد	٢٩
٨	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٩
٨	٨-٣ فهم المشروع ومتطلباته	٢٩
٨	٨-٤ التقنية المستخدمة	٢٩
٨	٨-٥ توفير الجهاز الفني والاداري	٢٩
٨	٨-٦ نظام السعودة	٣٠
٨	٨-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٣١
٨	٨-٨ الصيانة والتشغيل	٣١
٨	٨-٩	٣١
٨	٨-١٠	٣١
٩	الاشتراطات الفنية	٣٢
٩	٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٣
٩	٩-٢ اشتراطات السلامة والوقايه من الحريق	٣٣
٩	٩-٣	٣٣



الصفحة	المحتويات	م
٣٨	المرفقات	
٣٩	١١ نموذج العطاء	١
٤٠	١١ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	٢
٤١	١١ إقرار المستثمر	٣
٤٢	١١	٤
٤٣	١١	٥



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

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

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		
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 النشاط المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو النشاط القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة
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:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة
حتى بداية سريان العقد ودفع الأيجار

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة / البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة / البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	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 تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

١. مقدمة



١ . مقدمة

ترغب بلدية بيرين في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة . وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية :
١ . ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا :

إدارة : الاستثمار / بلدية بيرين

تليفون :

٢ . فاكس :



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٢. وصف العقار



٢ . وصف العقار

نوع النشاط	إدارة وتشغيل مجمع تجاري.	
مكونات النشاط	مجمع تجاري	
موقع العقار	المدينة	بييرين
	الشارع	شارع الامير سلطان
	رقم المخطط	٦٠٨/٤
حدود العقار	رقم العقار (١٥٩٥)	
	بطول	١١٠ متر
	بطول	٢٥ متر
	بطول	٣٠ متر
	بطول	٢٥ متر
نوع العقار	محلات تجارية قائمة	
مساحة الأرض	٧٧٠٠ متر مربع	
مدة العقد	١٠ سنوات	

تفاصيل الاعلان

حسب ماهو موجود في نظام فرص	تاريخ الاعلان
	آخر موعد لتقديم العطاءات
	موعد فتح المظاريف

المملكة
العربية
السعودية
وزارة
الشئون
البلدية
والقروية

الاحداثيات

خطوط العرض	خطوط الطول
٤٨,٩٦٢٨٠٧	٢٣,٣٠٢٥٣٣

كروكي الموقع



٣ . اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣□١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات و للمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة المستودعات والمخازن المركزية متعددة الأنشطة التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣□٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع احد المستثمرين السعوديين او غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال انشاء وتشغيل المشروع .

٣□٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣□٤ 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 الكتالوجات 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□٥ 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 .بيرين

مدينة بيرين

ص.ب الرمز البريدي ٣١٩٨٢

٣□٦ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في الجدول السابق ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.



٣٧ موعـد فـتـح المـظـاريف:

الموعـد المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف كـما هـو مـحـدـد فـي الجـدول السـابـق

٣٨ تـقـديـم العـطـاء:

٣٦١ على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣٦٢ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعـد ومكان فـتـح المـظـاريف المـعـلـن عـنـه داخـل ظـرف مـخـتـوم بـالـشـمـع الأـحـمـر ويـكـتـب عـلـيـه مـن الخـارج اسـم المـنـافـسـة واسـم المـسـتـثمـر وعـنـوانـه وأرـقـام هـواثـفه ورقـم الفـاكـس مـع تـقـديـم ما يـثـبـت سـداد قـيـمـة الكـراسـة.

٣/٦/٤ تـقـدم العـطـاءات عـن طـريـق المـنـافـسـة الإلـكـتـرونيـة ، ويـتم إرفـاق كل المـسـتـنـدات المـطـلـوبـة فـي كـراسـة الشـرـوط والمـواصـفات الـكـتـرونيـاً .

٣٩ كـتـابـة الأـسـعـار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
٣٧١ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣٧٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣٧٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣١٠ مـدة سـريـان العـطـاء:

مـدة سـريـان العـطـاء (٩٠ يـومـاً) تـسـعـون يـومـاً مـن التـاريـخ المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف، ولـلأـمـانـة/ الـبلـديـة الحـق فـي طـلـب مـد سـريـان العـطـاء إـذا ما اقـتـضـت الـضـرـورـة ذـلك، وبيـقـى العـطـاء نـافـذ المـفعـول وغيـر جـائـز الـرجـوع فـيـه مـن وـقـت تـقـديـمـه، وحتـى نـهايـة مـدة سـريـان العـطـاء.

٣١١ الضمان:



- ٣٩١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ، 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 ، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣٩٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، و 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.
- ٣١٢ موعداً الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣١٣ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣١١١ 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.
- ٣١١٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣١١٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣١١٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣١١٥ البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع
- ٣١١٦ آخر ميزانيتين معتمدة للشركة / للمؤسسة
- يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية :
- ٣١١٧ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك ومختوماً بختمه مع اثبات تاريخ التوقيع
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي



3/12 سرية المعلومات :

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



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 تقتضي به 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 المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، 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 عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٣. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



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

- ١□٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢□٥ 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.
- ٣□٥ سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- ٤□٥ 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 لسماع قراءة محتوياتها، 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.



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٤. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦١ الترسية والتعاقد:

٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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.

٦١٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦٢ تسليم الموقع:

٦٢١ 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.

٦٢٢ 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.



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٥. الاشتراطات العامة



٧ . الاشتراطات العامة

٧١ □ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالببلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧٢ □ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
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.

٧٣ □ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧٤ □ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات 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 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 ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة ، وخصم الوفر على المقاول.

٧٥ □ □ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ٧٥ □ □ ١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧٥ □ □ ٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧٥ □ □ ٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧٦ □ □ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المجمع/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.

٧٧ □ □ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد ، وسحب العقار من المستثمر.

٧٨ □ □ 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.

٧٩ □ □ 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ٧١١١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧١١٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧١١٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧١١٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 مسؤولية عن ذلك.

٧١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧١٢ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧١٣١ 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 غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧١٣٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧١٣ أحكام عامة:

- ٧١٤١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧١٤٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧١٤٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧١٤٤ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية المحدثة





كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٦. الاشتراطات الخاصة

٨ . الاشتراطات الخاصة

٨١ مدة العقد:

مدة العقد كما هي موضحة في الجدول السابق تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من
الأمانة/البلدية.



٨٣٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويمكن للأمانة زيادة بحد أقصى (١٠٪) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨٣٣ فهم المشروع ومتطلباته :

يجب على المستثمر أن يبرز في عطاءه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:

8/3/1 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر :

- تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.

- تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.

8/3/2 مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتمشي معها.

8/3/3 الإبداع والابتكار في التصميم المقترحة.

٨٣٤ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

٨٣٥ التقنية المستخدمة :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانات اللازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مسايرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة

٨٣٦ توفير الجهاز الإداري والفني :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.



٨٧ □ نظام السعوده :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٨٨ □ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني برنامجا زمنيا للتنفيذ متضمنا المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقا مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٨٩ □ الصيانة والتشغيل :

8/9/1 يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقا لما تقرره الكتالوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.

8/9/2 يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

8/9/3 يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

8/9/4 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية تقريره دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة /البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



١ / ١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧ / ٦)

المحترم،
سعادة رئيس بلدية: م / عايد بن سليمان العطوي
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة لاستثماره في تشغيل وإدارة مجمع تجاري.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي
كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع
جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في
كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:
التوقيع الختم الرسمي

التاريخ



١١/٤ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /
مؤسسة لأمانة / البلدية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة /
المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع محل المنافسة رقم
لسنة والمعلن عنها بتاريخ / / وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك،
وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم :

الصفة :

التوقيع :

التاريخ :

ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

ختم البنك





٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط ومواصفات 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 المحدثه
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع