كراسة شــروط ومواصفات

ملعب كرة قدم

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة ٢٥% من قيمة العطاء المقدم والا تقل مدته عن ٦ أشهر من تاريخ فتح المظاريف

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم الجائزة بمحافظة أضم

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٦
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	١٤
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٢
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
	٣/٦ تقديم العطاء	
	٣/٧ كتابة الأسعار	
	٣/٨ مدة سريان العطاء	
	٣/٩ الضمان	
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
	٣/١١ مستندات العطاء	
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	١٥
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٦
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	٢٣
	٤/٣ معاينة العقار	
٥	**ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	١٨-١٧
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
	٥/٣ سحب العطاء	
	٥/٤ تعديل العطاء	
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٠-١٩
	٦/٢ تسليم الموقع	

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم الجائزة بمحافظة أضم

م	المحتويات	الصفحة
٧	**الاشتراطات العامة**	-
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٢-٢٤
	٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
	٧/٤ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	
	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	
	٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن	
	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
	٧/١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
	٧/١١ أحكام عامة	
٨	**الاشتراطات الخاصة**	-
	٨/١ مدة العقـــد	٢٦-٢٧
	٨/٢ فترة التجهيز والتجديد	
	٨/٣ مواقف السيارات	
	٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة	
	٨/٥ الاشتراطات الأمنية	
	٨/٦ تأمين غرفة إسعافات أولية	
	٨/٧ اللوحات الإعلانية	
٩	**الاشتراطات الفنية**	-
	٩/١ صيانة المحلات التجارية	٢٨
	٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٢٩
١٠	**الغرامات والجزاءات**	٢٩
١١	**المرفقات**	-
	١١/١ نموذج العطاء	٣٠
	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	٣١
	١١/٣ نموذج تسليم العقار	٣٢
	١١/٤ إقرار المستثمر	٣٣
	١١/٥ نموذج العقد	٣٥-٣٨

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

على المســـتثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المســـتندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضـع علامة (√) أمام كل مسـتند إن كان مرفقاً ومختوما إذا كان ذلك مطلوبا.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رســـمي موثق (إذا قـام بـالتوقيع على العطـاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صـورة سـارية المفعول من السـجل التجاري لشـركات والمؤسسات		
٥	خطاب ضـمان من بنك معتمد لدى مؤسسـة النقد العربي السعودي		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٧	صورة الهوية الوطنية		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

.المشــروع:	هو ملعب المراد إنشائه وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر.
العقار:	هو الأرض المملوكة للبلدية والموضحة بياناتها في وصف العقار والتي سوف ينشأ عليها المحلات التجارية.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة .
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة أو الفرد الذي قدم عرضاً لدخول المزايدة.
النشاط :	هو ملعب كرة قدم.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى ســعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشــطة عن طريق التقدم على منصة فرص الاستثمارية http// FURAS.MOMORA.GOV.SA
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة كشك

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

البيـــــــــــــــــان	كيفية تحديد التـــــاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم النشر فيه	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية	
موعد الإخطار بالترسيه	تحدده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمســة عشــر يوماً من تاريخ إشــعار البلدية للمســتثمر 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 البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المســتثمر على محضــر تســليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

أ / تعريف :

تعريف المنافسة الالكترونية :

تقديم المتقدين على المنافسة عن طريق الالكترونية فرص
furas.momra.gov.sa

١. مقـــدمة

مقـــــدمة

ترغب بلدية محـافظـة أضـــم في طرح مزايـدة عـامـة عن طريق منصـــــة فرص الالكترونيـة (Furas.momra.gov.sa) والظرف المختوم بين المســتثمرين لتأجير ملعب كرة قدم الواردة بياناتها في وصـف العقار لإنشـائه وتشـغيله وإدارته وفق التفاصـيل المبينة في كراسـة الشـروط والمواصـفات المرفقة ، والتي توضـــح المعلومات التي يجب على المســـتثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المســـتثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية 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. ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

بلدية محافظة أضم
تليفون : ٠١٧٧٤٢٦٣٧٤
فاكس : ٠١٧٧٤٢٦٣٧

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٢. وصف العقـــار

١. وصف العقــار

نوع النشاط	**إنشاء وتشغيل وصيانة (ملعب كرة قدم) .**	
مكونات النشاط	**كرة قدم**	
موقع العقــار	المدينة / **مركز الجائزة بمحافظة أضم**	الحي/ **الجائزة (خلف مصنع البلك)**
	الشارع / **العام**	
	رقم المــخـطــط / **أ/٤٣/٠٥**	رقم العقار / **١**
حــدود الـعقار	شمالا : **١٤٠ م**	**يحده مواقف سيارات**
	جنوبا : **١٣٥ م**	**يحده الشارع بعرض ٢٥ م**
	شرقا : **١٣٨ م**	**يحده قطعة رقم (٢) استثماري تجاري**
	غربا : **١٣٣ م ثم تطفه بطول ٧,٠٧ م**	**يحده شارع بعرض ٢٠ م**
نوع العقار	**أرض فضاء (جزيرة)**	
مساحة الأرض	**١٩٣٠٧,٠٩ م٢**	
مساحة المباني	**-**	
عدد الأدوار	**-**	
نوع البناء	**-**	

الخدمات بالعقار:

لا يوجد

بيانات أخرى

لا يوجد

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد والشـــركات والمؤســـســـات المرخص لها التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضـــائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية اســـتبعاد الذين لها لديهم مســـتحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في ســداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشــئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسـمية في المملكة العربية السـعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشـــروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويســـتثنى من ذلك الكتالوجات الخاصـــة 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 البلدية والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية محافظة أضـــم وبحيث يتم تســـليمها باليد لقســـم تنمية وتطوير الاســـتثمارات في البلدية، والحصـول على إيصـال يثبت فيه تاريخ وسـاعة التقديم، كما يمكن إرسـاله بالبريد المسـجل على العنوان التالي:

منطقة مكة المكرمة - بلدية محافظة أضم
ص. ب / ٨٦ الرمز البريدي / ٢١٩٧١

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد كما هو محدد بالإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالإعلان.

٣/٦ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضـي به البنود الواردة بكراسـة الشـروط والمواصـفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صـــفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المســـتثمر نفســـه، أو الشـــخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شـــخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشـــمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اســـم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

٣/٧/١ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء **(٩٠ يوماً)** تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، و للبلدية الحق في طلب مد سـريان العطاء إذا ما اقتضـت الضـرورة 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 ضـمان يعادل قيمة إيجار سـنة واحدة، ويقدم في شـكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشـروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضـائي، كما يجب أن يكون خطاب الضـمان سـارياً لمدة لا تقل عن سـتة أشـهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

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

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضـمان لأصـحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصـحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

٣/١١/٢ توكيل رسـمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شـرعية، 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 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٤. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصـــلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضـــافة أو الحذف أو التعديل لمضـــمون 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.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضـــرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

٥/٣ سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:
لا يجوز للمســـتثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
يحق للمستثمر أو مندوبه حضـور جلسـة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشـركة أو المؤسـسـة المفوض لحضـور جلسـة فتح المظاريف سـعودي الجنسـية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسيه 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 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، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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 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 تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٧. الاشتراطات العامة

٦. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
يتولى المستثمر بتوصيل الخدمات للموقع (الكهرباء – الماء – صرف صحي – هاتف ... وغيرها) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
يلتزم المستثمر بعدم القيام بإنشاء المشروع **(إنشاء وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم الجائزة)** إلا بعد الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المحلات التجارية 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.

٧/٥ مسئولية 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا 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 مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:
٧/٤/١ للبلدية 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 البلدية.
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المحلات التجارية ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧/٩ 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 البلدية،والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١٠ 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، أمـــــــــــا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

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

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

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

٧/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التى قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات الســـلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضـــات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فســخ العقد للمصــلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المســتثمر عن قيمة المنشـــآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضــوره يتم اســتلام الموقع غيابيا، وإشــعار المستثمر بذلك.

٧/١٣٢/٢ تؤول ملكية المنشـــآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المســتندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٨. الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مـــــــــدة العقد (**٢٥ سنة**) (**تسعة آلاف ومائة وخمسة وعشرون يوماً**) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢/٨ : فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة **(٩٠ يوم) (ثلاثة أشـهر)** من مدة العقد للتجهيز والتجديد**(١٠ %)**، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المسـتثمر بالبدء في تنفيذ المشـروع خلال الفترة الزمنية المسـموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٨/١ أنشطة الملعب :

٨/٣/١ تشمل أنشطة الملعب ما يلي:

٨/٣/١ : يسمح بممارسة الرياضات المختلفة مثل : رياضة الهرولة والمشي وغيرها ، وأيضاً رياضات مثل كرة الطائرة ، تنس الطاولة والبلياردو وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها.

٨/٣/٢ : بمنع منعاً باتاً وضع أو تشغيل العاب الكترونية بالملعب.

٨/٣/٣ : لا يسمح بممارسة العلاج داخل الملعب إلا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

٨/٢ مرتادو الملعب :

يجب على المستثمر تحديد أعمار مرتادو الملعب بحيث لا يسمح بالدخول أو الاشتراك لمن تقل أعمارهم عن ١٧ سنة وفي حالة منهم أصغر من ذلك يشترط ان يكونوا بصحبة أولياء أمورهم.

٨/٣ : مواعيد العمل :

يجب على المســـتثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالملعب الرياضـــي حســـب النظام ، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها ، حيث تكون مماثلة للمعمول به في الملاعب وغي حالة الرغبة في تمديد ســـاعات العمل يجب الحصول على مواقفة الأمن العام .

٨/٤ /دارة الملعب والفنيين :

يجب أن يدير الملعب شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن ٣٠ سنة ،ان يكون متواجداً بالملعب باستمرار اثناء فترات الدوام.

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

٩. الاشتراطات الفنية

٨. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشـتراطات الواردة بدليل اشـتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصـيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
١. تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالملعب من حيث الارتدادات والارتفاعات ونســـب البناء المسموح بها.
٢. أن يكون الملعب الرياضي ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
٣. أن يحقق التصـــميم المعماري للمعلب أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي الملعب .
٤. يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
٥. أن تكون مداخل ومخارج الملعب على الشارع الرئيسي..
٦. يجب توفير عدد من دورات المياه بمعدل دورة مياه واحدة ومغسـلة لكل عشـرين فرد من السعة القصوى للملعب .
٧. يجب توفير مساحة مناسبة للصلاة في الملعب التي تبعد عن المسجد ١٥٠ متر فاكثر.
٨. إذا استثمل الملعب على مسبح يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية خاصة بالمسابح.
٩. الالتزام في التصـميم المعماري بالاشـتراطات الخاصـة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية..الخ.
١٠. تنفيذ مواقف السـيارات وفقاً لما ورد بالاشـتراطات الفنية لمواقف السـيارات الصـادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:
١. يجب عمل عدة جسـات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصـصـة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصـيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.(يستثنى ذلك)
٢. أن يكون البناء من عناصـر إنشـائية مقاومة للحريق مثل الخرسـانة المسـلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. ان يكون البناء من عناصر انشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٤. يراعى في التصـــميمات الإنشـــائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند اســـتخدام نظام إنشـــائي من المباني الحديدية يقدم نســـخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق. (يستثنى ذلك)
٨. لا يجب اســتخدام الأســمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرســانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضـــيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
٩. في حالة إدخال أية تعديلات مســتقبلاً على المشـــروع فإنه يلزم تقديم دراســـة إنشـــائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشـــتراطات الإنشـــائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصـــة البلدية.
١٠. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

١١. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

١. 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. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
   أ. وحدات إنارة طوارئ.
   ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
   ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
   د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. 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 لتفادى الأخطار.
   ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
   أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
   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 والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. 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 الحريق...إلخ.

ب. أخذ احتياطات الســـلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المســـتخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصـــفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضـــية والعلوية طبقا "للاشـــتراطات الصـــحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء 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 وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشـــف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضـــرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصـــميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشـــاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من الكشك ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الســـلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات ـ ملحق رقم (٣).

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة أضم
إدارة الاستثمار

١٠. المرفقـات "الملاحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج٦/٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة أضم
الموقر

السلام عليكم ولرحمه الله وبركاته **وبعد :**

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف المحلية ومنصة فرص المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة أضم لاستثماره في إنشاء وتشغيل ملعب كرة قدم الجائزة بأضم.
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.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ

المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقـــــار

الرقم:
التاريخ: / / ١٤هـ
العقار رقم:
بلدية

رقم عقد التأجير: تاريخه:
اسم المستثمر:

إقـــــرار

أقر بـأنني قد اســـتلمت بموجب هذا المحضـــر العقار المذكورة بيانـاتـه عـاليـة في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـــ، لاستخدامه في إنشاء وتشغيل ملعب كرة قدم بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة أضم وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخري)
وعليه أوقع
التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية محافظة أضم

م/ عمر بن أحمد الزهراني

- صورة لملف العقار

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 ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ
ب. الاشتراطات البلدية والفنية للملاعب الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع الختم

نموذج العقــد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

١. **بلدية محافظة أضم** ويمثلها المهندس / **عمر بن أحمد الزهراني** في التوقيع على هذا العقد بصفته **رئيس البلدية** طرف أول
العنوان / منطقة مكة المكرمة – محافظة أضم
هاتف/ ٠١٧٧٤٢٦٣٧٤ فاكس/ ٠١٧٧٤٢٦٣٧٠
ص.ب/ ٨٦ محافظة أضم .الرمز البريدي / ٢١٩٧١
البريد الإليكتروني.....
اسم المستثمر.....
شركة / مؤسسة.....
سجل تجارى 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 الإليكتروني.....
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 الأرض المملوكة للبلدية في هذا العقد
العقار	:	هي الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	:	هو ملعب كرة قدم المراد إنشاءها وتشغيلها وإدارتها 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 وهى تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط: **إنشاء وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم**

نوع العقار:

- موقع العقار: **مركز الجائزة .**
- المدينة : **مركز الجائزة بمحافظة أضم**
- الحي : **مركز الجائزة** الشارع : **العام**
- رقم المخطط: **أ / ٠٥ /٤٣** رقم العقار: **١**
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- مساحة العقار:

حـدود الـعقار	شمالا : **١٤٠ م**	**يحده مواقف سيارات**
	جنوبا : **١٣٥ م**	**يحده الشارع بعرض ٢٥ م**
	شرقا : **١٣٨ م**	**يحده قطعة رقم (٢) استثماري تجاري**
	غربا : **١٣٣ م ثم تطفه بطول ٧,٠٧ م**	**يحده شارع بعرض ٢٠ م**
نوع العقار	**أرض فضاء**	
مساحة الأرض	**١٩٣٠٧,٠٩ م٢**	

- المساحة الإجمالية: **(١٩٣٠٧,٠٩ م٢)**
- مساحة المباني: **١٩٣٠٧,٠٩ م٢**
- عدد الأدوار : **-**
- نوع البناء : **-**

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته لإنشاء وإدارة وتشغيل ملعب كرة قدم.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد **(٥ سنوات)** تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد

يعطى المستثمر فترة **(٩٠ يوم) (ثلاثة أشهر)** للتجهيز والتجديد، وهى تعادل **٥%** من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار (ريال فـقـط)

ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصـــول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
٢. إنشاء وتجهيز المشروع خلال المدة المحددة لذلك.
٣. توفير وسـائل الأمن والسـلامة اللازمة لحماية الأشـخاص والممتلكات الخاصـة والعامة حسـب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقا للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٨. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
٩. سداد الأجرة السنوية مع ضريبة القيمة المضافة ١٥% وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق فى 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 فى 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 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 ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. والبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في الإنشاء والتجهيز 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 البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، او جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار فى تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة الشـــئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاســـتثمار، 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 المنشـــآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية، وعلى المســـتثمر تسـليمها بحالة جيدة، ويتم الاسـتلام بعمل محضـر تسـليم للمنشـآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسـرى أحكام لائحة التصـرف بالعقارات البلدية الصـادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ فى ١٤٢٣/٩/٢٣هـ

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 ١٤٢٦/١٢/٢٤هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشـــــــــــــروط الـــــــــــــخـــــــــــــاصـــــــــــــة
.....
.....

المادة التاسعة عشر :
يقر الطرفان أن العنوان الموضـــح بصـــدر هذا العقد، هو العنوان الذى يمكن للطرف الأول أن يرســـل عليه المراســـلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصـــوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفى حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولى التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نســخ أصــلية سُــلمت منها نســخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثاني **الطرف الأول**