



أمانة منطقة جازان بلدية وادي جازان

كراسة الشروط والمواصفات

"لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بقرية البديع والقرية"



كراسة الشروط والمواصفات

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--|---|
| ٥ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | أ |
| ٦ | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | ب |
| ٧ | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولي | ج |
| ٩_ ٨ | مقدمة | ١ |
| ١١_ ١٠ | وصف العقار | ٢ |
| ١٢ | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم | ٣ |
| ١٣ | ٣/١ من يحق له دخول المزايمة | |
| ١٣ | ٣/٢ لغة العطاء | |
| ١٣ | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات | |
| ١٣ | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات | |
| ١٣ | ٣/٥ موعد فتح المظاريف | |
| ١٤_ ١٣ | ٣/٦ تقديم العطاء | |
| ١٤ | ٣/٧ كتابة الأسعار | |
| ١٤ | ٣/٨ مدة سريان العطاء | |
| ١٤ | ٣/٩ الضمان | |
| ١٥_ ١٤ | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان | |
| ١٥ | ٣/١١ مستندات العطاء | |
| ١٥ | ٣/١٢ سرية المعلومات | |
| ١٦ | ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | ٤ |
| ١٧ | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة | |
| ١٧ | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة | |
| ١٧ | ٤/٣ معاينة العقار | |
| ١٨ | ٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | ٥ |
| ١٩ | ٥/١ إلغاء المزايمة 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 | |
| ٢٠ | ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | ٦ |
| ٢١ | ٦/١ الترسية والتعاقد | |
| ٢١ | ٦/٢ تسليم الموقع | |



كراسة الشروط والمواصفات

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|---|---|
| ٢٢ | الاشتراطات العامة | ٧ |
| ٢٣ | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع | |
| ٢٣ | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ | |
| ٢٣ | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | |
| ٢٣ | ٧/٤ تنفيذ الأعمال | |
| ٢٤_ ٢٣ | ٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر | |
| ٢٤ | ٧/٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ | |
| ٢٤ | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري | |
| ٢٤ | ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له | |
| ٢٤ | ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد | |
| ٢٥_ ٢٤ | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية | |
| ٢٥ | ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن | |
| ٢٥ | ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة | |
| ٢٥ | ٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | |
| ٢٦_ ٢٥ | ٧/١٤ ضريبة القيمة المضافة | |
| ٢٦ | ٧/١٥ أحكام عامة | |
| ٢٧ | الاشتراطات الخاصة | ٨ |
| ٢٨ | ٨/١ مدة العقد | |
| ٢٨ | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء | |
| ٢٨ | ٨/٣ أنشطة المجمع التجاري | |
| ٢٨ | ٨/٤ مساحة المحلات التجارية | |
| ٢٩_ ٢٨ | ٨/٥ مواقف السيارات | |
| ٢٩ | ٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة | |
| ٣٠_ ٢٩ | ٨/٧ الاشتراطات الأمنية | |
| ٣٠ | ٨/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية | |
| ٣٠ | ٨/٩ اللوحات الإعلانية | |
| ٣٠ | ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية | |
| ٣١ | الاشتراطات الفنية | ٩ |
| ٣٢ | ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | |
| ٣٢ | ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية | |
| ٣٣_ ٣٢ | ٩/٣ الاشتراطات المعمارية | |

كراسة الشروط والمواصفات

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--|-----------|
| ٣٣_ ٣٤ | الاشتراطات الإنشائية | ٩/٤ |
| ٣٤_ ٣٥ | الاشتراطات الكهربائية | ٩/٥ |
| ٣٥_ ٣٦ | الاشتراطات الميكانيكية | ٩/٦ |
| ٣٦ | اشتراطات الأعمال الصحية | ٩/٧ |
| ٣٦ | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق | ٩/٨ |
| ٣٧ | المرفقات | ١١ |
| ٣٨ | نموذج العطاء | ١١/١ |
| ٣٩ | المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) | ١١/٢ |
| ٤٠ | نموذج تسليم العقار | ١١/٣ |
| ٤١ | إقرار المستثمر | ١١/٤ |
| ٤٢_ ٤٥ | نموذج العقد | ١١/٥ |



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momah.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 وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| مسلسل | المستند |
|-------|---|
| ١ | نموذج العطاء |
| ٢ | 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 بإنشاء وتشغيل وصيانة المجمعات التجارية السكنية |
| ٧ | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف. |
| ٨ | صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول |
| ٩ | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية |
| ١١ | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة |
| ١٢ | صورة إثبات العنوان الوطني |
| ١٣ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها |

يستبعد العطاء الذي لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً غير اسم المستثمر، وليس للمستثمر حق الاعتراض على الاستبعاد.

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|----------------------|---|
| المشروع | هو المجمع التجاري السكني المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله. |
| العقار | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري السكني. |
| المستثمر | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة المجمعات التجارية السكنية. |
| مقدم العطاء: | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة. |
| المجمع التجاري | هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة. |
| المنافسة | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة | كراسة الشروط والمواصفات |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momah.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص). |

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 البلدية | إعلان نتيجة المزايدة |
| | تحده البلدية | موعد الإخطار بالترسية |
| | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار 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 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 |



أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

١ - مقدمة



١ . مقدمة

ترغب بلدية وادي جازان في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص "لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بقرية البديع والقرية بمركز وادي جازان" 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 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:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار ببلدية وادي جازان.

تليفون: ٠١٧٣٢٩٠٤٥٦

البريد الإلكتروني (wadijazan@momah.gov.sa)





أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

٢. وصف الموقع



٢ . وصف العقار

| | | | |
|--|--|---------------|-----------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني | | نوع النشاط | |
| ١ . محلات تجارية. ٢ . سكني تجاري. | | مكونات النشاط | |
| المدينة: مركز وادي جازان | الحي : قرية البديع والقرية | موقع العقار | |
| الشارع : الحزام الدائري لقرية البديع والقرية | | | |
| رقم القطعة: لا يوجد | رقم المخطط: لا يوجد | حدود العقار | |
| الأطوال | الحدود | | |
| شمالاً : برج الاتصالات. | يبدأ من الغرب إلى الشرق بزاوية ٦٩° بطول ٤٣ م. | | |
| جنوباً : ممشى. | يبدأ من الشرق إلى الغرب بزاوية ١٠٥° بطول ٢٨,٨٢ م. | | |
| شرقاً : شارع عرض ٢٢ م. | يبدأ من الشمال إلى الجنوب بزاوية ٨٨° بطول ٣٠,٨٠ م. | | |
| غربياً : مصد الوادي. | يبدأ من الجنوب إلى الشمال بزاوية ٩٧° بطول ٣٩,٩٢ م. | | |
| أرض فضاء. | | نوع العقار | |
| ٢٣٣,٣٣ م. | | مساحة الأرض | |
| الرقم | N | E | احداثيات الموقع |
| ١ | ١٨٨٠٠٢٥,٥٧ | ٢٦٢٤٣٨,١٦ | |
| ٢ | ١٨٨٠٠٤٧,٩٠ | ٢٦٢٤٥٩,٣٧ | |
| ٣ | ١٨٨٠٠٧٦,٦٠ | ٢٦٢٤٢٧,٣٦ | |
| ٤ | ١٨٨٠٠٣٩,٤١ | ٢٦٢٤١٢,٨٨ | |

❖ يتحمل المستثمر أي معوقات تواجهه في الموقع



أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

٣ - اشتراطات دخول المزايمة والتقديم



٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

- ٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان 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 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.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق موقع فرص الاللكتروني (Furas.momah.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب ما يتم إعلانه في المنصة والصحف الرسمية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

- حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، ومنصة الاستثمار البلدي "فرص".

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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

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، وأي 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، وللبلدية 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 لا يقل عن (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) 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 (٢٥%) 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 البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري للسنة الأولى.

٣/١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - ٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
 - ٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - ٣/١١/٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - ٣/١١/٥ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء وتشغيل المجمعات التجارية السكنية.
 - ٣/١١/٦ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - ٣/١١/٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه).
 - ٣/١١/٨ صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
 - ٣/١١/٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
 - ٣/١١/١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام
 - ٣/١١/١١ صورة إثبات العنوان الوطني.
 - ٣/١١/١٢ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
 - ٣/١١/١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم 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.

٢/٣ سرية المعلومات:

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





أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

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 تقتضي 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 المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من إدارة التخصيص والاستدامة المالية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم إدارة التخصيص والاستدامة المالية بالرد على الاستفسارات كتابياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. وبإمكان المستثمر تقديم استفساره إلكترونياً من خلال منصة الاستثمار البلدي "فرص".

٤/٣ معاينة العقار:

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





أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

٥ - ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للبلدية إلغاء المنافسة 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 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 الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدماء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



أمانة منطقة جازان

بلدية وادي جازان

٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



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 في حال تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية للبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة معالي وزير البلديات والإسكان ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- ٦/١/٣ يجوز 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.
- ٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/١/٥ يجوز للجنة الاستثمار التفاوض مع أصحاب أعلى العروض إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات أو تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



أمانة منطقة جازان
بلدية وادي جازان

٧ - الاشتراطات العامة



٧ . الاشتراطات العامة

٧/١ 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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 بتنفيذ مشروع المجمع التجاري السكني قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري السكني 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 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 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 البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- ٧/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ 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 والمخططات المعتمدة.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧/٩ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة

بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ. كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

١١/٧ 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 شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة 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 مسؤولاً مسئولاً 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

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

يحق للبلدية بعد انتهاء أو انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها للبلدية حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة أو تقوم بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ويتم التعامل مع العقد فيما يخص التمديد بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ في حال ما لم يصدر خلاف ذلك.

١٤/٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة



حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٥/٧ أحكام عامة:

٧/١٥/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٥/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٧/١٥/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١٥/٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.





أمانة منطقة جازان بلدية وادي جازان

٨ - الاشتراطات الخاصة



٨ . الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) عشرون سنة تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٢ شهراً) اثنا عشر شهراً وهي تمثل ما نسبته (٥ %) خمسة بالمائة من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

٨/٣ أنشطة المجمع التجاري:

٨/٣/١ تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:

• المحلات التجارية

• سكني

• مطاعم الوجبات السريعة.

٨/٣/٢ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.

٨/٣/٣ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.

٨/٤ مساحة المحلات التجارية:

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

٨/٥ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل (٢٥٠م) من 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 بواقع (٥%) من المواقف العامة، ويحدد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن (٢٥) متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين 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 بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن (٢,٥ متر).
- ٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٨/٦ 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... إلخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من 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.
- ٨/٧ 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.
- ٨/٨ **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 البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨/٩ **اللوحات الإعلانية:**
• يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٠٥٤٤٦٧/١) وتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ.
• يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية بواقع (٢٥٠) ريال لكل متر مربع أو جزء منه سنوياً وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان.
- ٨/١٠ **الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
• يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/البلدية.



أمانة منطقة جازان
بلدية وادي جازان

٩ - الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:
- ١ . الارتفاع المسموح به
 - ٢ . نسب البناء
 - ٣ . ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.
- ٩/٣ الاشتراطات المعمارية:
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- ١ . أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
 - ٢ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 - ٣ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
 - ٤ . أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.
 - ٥ . أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 - ٦ . تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
 - ٧ . مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 - ٨ . مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
 - ٩ . فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
 - ١٠ . الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات

ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...إلخ.

- ١١ . توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
- ١٢ . توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن (٣٠) متراً.
- ١٣ . اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ١٤ . أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٥ . توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومدخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

- ١ . يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢ . أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣ . يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤ . يراعى في التصميمات الإنشائية 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...إلخ.
- ٦ . تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٧ . عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

- ٨ . عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو
خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها
بعازل مائي مناسب.
- ٩ . لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة
بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن
الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- ١٠ . في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية
ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري
على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة
المختصة بالبلدية.
- ١١ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب
العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٢ . في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب
الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

- ١ . أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (٢٢٠/١٢٧) فولت
أو (٢٢٠/٣٨٠) 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 والتعميم 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:

٩. أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
ج. 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).

٩/٦ 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. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

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

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

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١ . تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢ . تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٨ 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 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).



أمانة منطقة جازان
بلدية وادي جازان

١٠ - المرفقات (الملاحق)



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

سعادة رئيس بلدية وادي جازان المحترم
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠٠٠م المتضمن رغبتكم
تأجير موقع في قرية البديع والقرية بمركز وادي جازان لاستثماره في "انشاء وتشغيل وصيانة مجمع
تجاري سكني بقرية البديع والقرية بمركز وادي جازان".
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية كالتالي

| | |
|---------------------------------|--|
| الإيجار السنوي رقماً | |
| الإيجار السنوي كتابة | |
| الإيجار السنوي شامل الضريبة ١٥٪ | |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل
(٢٥٪) من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| | |
|----------------------|--------------|
| اسم الشركة / المؤسسة | |
| رقم السجل التجاري | |
| صادرة من | بتاريخ |
| نوع النشاط | |
| هاتف | فاكس جوال |
| العنوان الوطني | |

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| اسم المستثمر | |
| رقم بطاقة الأحوال | |
| صادرة من | بتاريخ |
| هاتف | فاكس جوال |
| ص.ب | الرمز البريدي تاريخ التقديم |
| العنوان الوطني: | |

التوقيع

الختم الرسمي

الاسم:

التاريخ:

١٠ / ٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الشمال

الموقع على المصور الجوي

الاحداثيات



| م | الاحداثيات الشمالية (X) | الاحداثيات الغربية (Y) |
|---|-------------------------|------------------------|
| 1 | 1000025.57 | 262438.15 |
| 2 | 1000047.90 | 262459.37 |
| 3 | 1000075.50 | 262427.36 |
| 4 | 1000039.41 | 262412.09 |

كروكي موقع الارض

اسم المالك / بلدية وادي جازان

وصف الارض / موقع استثماري - حزام البديع والقرفي

شمالا / برج الاتصالات

طول الضلع / يبدأ من الغرب الى الشرق بزاوية ٦٨ درجة وبطول ٤٣٠٠ متر

جنوبيا / ممشي

طول الضلع / يبدأ من الشرق الى الغرب بزاوية ١٠٥ درجة وبطول ٢٨٨٢ متر

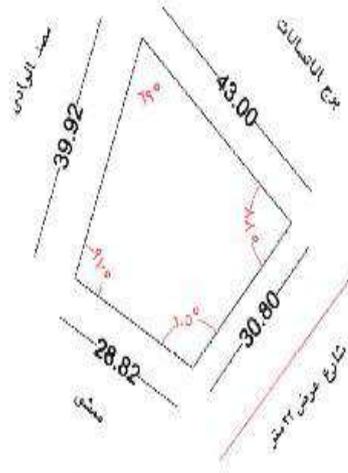
شرقا / شارع عرض ٣٠٠ متر

طول الضلع / يبدأ من الشمال الى الجنوب بزاوية ٨٨ درجة وبطول ٢٠٨٠ متر

غروبيا / مصد الوادي

طول الضلع / يبدأ من الجنوب الى الشمال بزاوية ٩٧ درجة وبطول ٢٩٩٢ متر

مساحة الارض الاجمالية = ١٢٣٢,٣٣ م^٢ المحيط ١٤٢,٥٣ م ط



LON ARCH FOR URBAN ARCHITECTURE



بمهام تخطيطية
تصميمية
تصميمية
تصميمية
053 438 1000

ملاحظة / اخذت المقاسات والحدود بدلالة المالك
وتعرفته وتحت مسؤوليته



رئيس البلدية
م. عادل بن حسن العنبر

مدير الشؤون الفنية
عبدالله الأمير

السيد
سماحة



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

| | |
|---|----------------|
| محضر تسليم عقار | |
| الرقم: | |
| التاريخ: | ١٤ / / ٢٠٠٠ م. |
| العقار رقم: | |
| بلدية | |
| رقم عقد التأجير: | |
| اسم المستثمر: | |
| تاريخه: | |
| إقرار | |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠٠٠ م لاستخدامه في "إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بقرية البديع والقرية بمركز وادي جازان"، بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات والمزروعات وأية تجهيزات أخرى).</p> <p>وعليه جرى التوقيع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>رئيس بلدية</p> <p>التوقيع</p> <p style="text-align: right;">— صورة لملف العقار</p> | |

٤/١٠ 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 البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - ب . الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥هـ.
 - ج . لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) في ٢٦/١١/١٤هـ المبلغ به تحديث جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية.
 - د . الضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦هـ.
 - هـ . اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٦/٠٢هـ.
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:

الختم:



٥/١٠ نموذج العقد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :
١ - اسم البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد..... بصفته..... طرف أول.

العنوان.....
هاتف..... فاكس.....
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....
١. 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.....
بناءً 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 والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو المجمع التجاري السكني المراد إقامته وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر
على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
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 كاملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١ . كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢ . نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣ . الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
٤ . 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: إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني.
- نوع العقار: أرض فضاء
- موقع العقار: البديع والقرية
- المدينة : مركز وادي جازان.
- الحي : الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار:
- شمالاً: برج الاتصالات.
- جنوباً: ممشى.
- شرقاً: شارع عرض ٢٢ م.
- غرباً: مصدر الوادي.
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: (٢٣٣,٣٣ م^٢).
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طبقاً
- نوع البناء :

المادة الرابعة : الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد.

مدة العقد (٢٠ سنة) عشرون سنة 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 والإنشاء.

يعطى المستثمر فترة (١٢ شهراً) اثنا عشر شهراً للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل (٥%) خمسة بالمائة من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي.

يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:

- أ - مبلغ الإيجار السنوي للعقار رقماً (ريال) المبلغ كتابياً (ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.
- ب - مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر.

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١ . الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- ٢ . تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٣ . توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

- ٤ . تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥ . الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- ٦ . الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- ٧ . سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- ٨ . تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٩ . الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- ١٠ . سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد.

للبلدية 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 البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات.

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) في ٢٦/١١/١٤٤٤هـ المبلغ به تحديث جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد.

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

- ١ . إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء 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 بالإندار.
- ٣ . إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
- 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، 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 للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان 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 للبلدية، 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 تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.

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.

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،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

