وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة عسير
بلدية محافظة أحد رفيدة
إدارة الاستثمار

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة المجمعات التجارية

جدول محتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة 4

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات 6

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى 7

1. مقـــــدمة 9

2. وصف العقار/النشاط 11

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم 13

3 . 1 . من يحق له دخول المزايدة: 13

3 . 2 . لغة العطاء: 13

3 . 3 . مكان تقديم العطاءات: 13

3 . 4 . موعد تقديم العطاءات: 13

3 . 5 . موعد فتح المظاريف: 14

3 . 6 . تقديم العطاء: 14

3 . 7 . كتابة الأسعار: 14

3 . 8 . مدة سريان العطاء: 15

3 . 9 . الضمان: 15

3 . 10 . موعد الإفراج عن الضمان: 15

3 . 11 . مستندات العطاء: 15

3 . 12 . سرية المعلومات: 16

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء 18

4 . 1 . دراسة الشروط الواردة بالكراسة: 18

4 . 2 . الاستفسار حول بيانات المزايدة: 18

4 . 3 . معاينة العقار: 18

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف 20

5 . 1 . إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: 20

5 . 2 . تأجيل موعد فتح المظاريف: 20

5 . 3 . سحب العطاء: 20

5 . 4 . تعديل العطاء: 20

5 . 5 . حضور جلسة فتح المظاريف: 20

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع 22

6 . 1 . الترسية والتعاقـــــد: 22

6 . 2 . تسليم الموقع: 22

7. الاشتراطات العامة 24
7 .1 توصيل الخدمات للموقع 24
7 .2 البرنامج الزمني للتنفيذ: 24
7 .3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية أحد رفيدة والجهات ذات العلاقة. 24
7 .4 تنفيذ الأعمال: 24
7 .5 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 24
7 .6 حق البلدية أحد رفيدة في الإشراف: 25
7 .7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: 25
7 .8 استخدام العقار للغرض المخصص له: 26
7 .9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 26
7 .10 موعد سداد الأجرة السنوية: 26
7 .11 سداد الضريبة المضافة 26
7 .12 متطلبات السلامة والأمن: 26
7 .13 إلغاء العقد للمصلحة العامة: 27
7 .14 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: 27
7 .15 أحكام عامة: 27
8. الاشتراطات الخاصة 29
8 .1 مدة العقد: 30
8 .2 فترة التجهيز والانشاء: 30
8 .3 المنهجية وطريقة العمل: 30
8 .4 إدارة المشروع والفنيين: 30
8 .5 أنشطة المجمع التجاري: 31
8 .6 مساحة المحلات التجارية: 31
8 .7 مواقف السيارات: 31
8 .8 المسئولية عن المخالفات: 32
8 .9 الصيانة: 32
8 .10 اشتراطات أمنية: 32
8 .11 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: 33
8 .12 الفكرة التصميمية: 33
8 .13 اللوحات الإرشادية: 35
8 .14 المسئولية عن الحوادث: 35
9. الاشتراطات الفنية 37
9 .1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: 37
9 .2 الاشتراطات التنظيمية: 37
9 .3 الاشتراطات المعمارية: 37
9 .4 الاشتراطات الإنشائية: 38
9 .5 الاشتراطات الكهربائية : 40
9 .6 الاشتراطات الميكانيكية: 42

9 .7 الاشتراطات الصحية: 42
9 .8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: 43
10. المرفقات "الملاحق" 45
10 .1 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج7/6) 45
10 .2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) 46
10 .3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) 47
10 .4 إقرار من المستثمر 47
10 .5 نموذج العقـــد 49

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

- يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً 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 وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لدية الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك		
5	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
6	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
8	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
9	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
10	نسخة من الإعلان		
11	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
12	صور شهادات الخبرة		
13	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر		

مرفقات تابعة للعقد			
14	نموذج محضر تسليم المشروع		
15	نموذج عطاء		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشـروع	هو المجمع التجاري المراد تصميمه واقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد البلدية أحد رفيدة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري
مسمى المشروع	مجمع تجاري عبارة عن سـوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشـطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية أحد رفيدة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشـروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشـروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص علية أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية أحد رفيدة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية أحد رفيدة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية أحد رفيدة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية أحد رفيدة 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	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنه إيجاريه	

1-مقـــــدمة

1.مقـــدمة

- ترغب بلدية أحد رفيدة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة مجمع تجاري مع تشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية أحد رفيدة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة 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 أحد رفيدة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
  - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية أحد رفيدة وتقديم الاستفسار مكتوبا:

- بلدية محافظة أحد رفيدة – إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

❖ تليفون: 0172508377

❖ أو فاكس: 0172508337 – تحويلة 145

2-وصف العقار / النشاط

2. وصف العقار/النشاط

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3 .1. من يحق له دخول المزايدة:

- يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروع مجمع تجاري في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3 .2. لغة العطاء:

3 .2 .1. 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.

3 .2 .2. 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.

3 .3. مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم البلدية أحد رفيدة باسم سعادة رئيس بلدية أحد رفيدة وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3. 6 . 3 والبند 3. 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الايرادات في بلدية أحد رفيدةبمدينة ابها.

3 .4. موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3 .5 .موعد فتح المظاريف:

- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هـ

3 .6 .تقديم العطاء:

3 .6 .1 .على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 .6 .2 .يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

3 .6 .3 .تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

3 .6 .4 .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 199099 أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 .7 .كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

3 .7 .1 .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.

3 .7 .2 .تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 .7 .3 .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.

3 .8 .مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (90يوماً) 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.

3 .9 .الضمان:

3 .9 .1 .يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، 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 أحد رفيدة، 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.

3 .9 .2 .يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 .10 .موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3 .11 .مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 .11 .1 .نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 .11 .2 .توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر 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.

3 .11 .3 . صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 .11 .4 .خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند 3 .9 أعلاه).

3 .11 .5 . كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية أحد رفيدة الرسمي موقعة من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 .12 .سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى البلدية أحد رفيدة.

4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4 .1. 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.

4 .2. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

4 .3. معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

5-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5 .1. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5 .2. تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية أحد رفيدة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

5 .3. سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5 .4. تعديل العطاء:

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

5 .5. حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1. 6 .الترسية والتعاقـــــد:

1. 1. 6 .بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2. 1. 6 .يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية أحد رفيدة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية أحد رفيدة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3. 1. 6 .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.

2. 6 .تسليم الموقع:

1. 2. 6 .يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية أحد رفيدة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2. 2. 6 .في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية أحد رفيدة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7-الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

7 .1. توصيل الخدمات للموقع

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء ـ طرق ـ تجهيزات السيول... وغيرها) على مسئوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية أحد رفيدة ومع الجهات ذات الصلة.

7 .2. البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

7 .3. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية أحد رفيدة والجهات ذات العلاقة.

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية أحد رفيدة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7 .4. تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة انشاء مجمع تجاري 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.

7 .5. مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

7 .5. 1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 .5. 2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية أحد رفيدة بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

7 .5. 3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 .5 .4 .توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 .5 .5 .التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 .5 .6 .دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 .5 .7 .إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شانها 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 أحد رفيدة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية أحد رفيدة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7 .6 .حق للبلدية في الإشراف:

7 .6 .1 .للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 .6 .2 .يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية أحد رفيدة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 .6 .3 .لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية أحد رفيدة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7 .6 .4 .يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية أحد رفيدة، ليقوم مهندس البلدية أحد رفيدة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7 .7 .تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية أحد رفيدة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 .8 .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.

7 .9 .التأجير 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 أحد رفيدة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7 .10 .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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7 .11 .سداد الضريبة المضافة

- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الايجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7 .12 .متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:

7 .12 .1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7 .12 .2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

7 .12 .3 .إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

7 .12 .4 .وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

7 .12 .5 .إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاء الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

7 .12 .6 .تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

7 .12 .7 .يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أحد رفيدة أدنى مسئولية عن ذلك.

7 .13 .إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

7 .14 .تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7 .14 .1 .قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية أحد رفيدة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

7 .14 .2 .تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية أحد رفيدة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7 .15 .أحكام عامة:

7 .15 .1 .جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

7 .15 .2 .التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7 .15 .3 .ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية أحد رفيدة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7 .15 .4 .تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية أحد رفيدة وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ.

7 .15 .5 .يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الايجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7 .15 .6 . يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

7 .15 .6 .1 .وثيقـــــة العقـــــد الأســـــاسيـــة.

7 .15 .6 .2 .كراســـــة الشـــروط والمواصفـــــات.

7 .15 .6 .3 .المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

7 .15 .6 .4 .خطاب قبـــول العـــرض والترسيـــــة

8-الإشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

8 .1 .مدة العقد:

- مدة العقد (15) (خمس عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية أحد رفيدة.

8 .2 .فترة التجهيز والانشاء:

- يمنح المســـتثمر فترة (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشـــاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المســـتثمر بالبدء في تنفيذ المشـــروع خلال الفترة الزمنية المســـموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

8 .3 .المنهجية وطريقة العمل:

8 .3 .1 .على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

8 .3 .2 .على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

8 .3 .3 .على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

8 .3 .4 .على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

8 .4 .إدارة المشروع والفنيين:

8 .4 .1 .يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (30سنة) ثلاثين سنة والافضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

8 .4 .2 .يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من البلدية أحد رفيدة، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

8 .4 .3 .التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودة للوظائف المتاحة بالمشروع.

8 .5 .أنشطة المجمع التجاري:

8 .5 .1 .تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:

- المحلات التجارية
- مراكز الترفيه.
- صالات رياضية.
- ملاعب أطفال.
- مطاعم الوجبات الخفيفة

8 .5 .2 .لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.

8 .5 .3 .لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.

8 .6 .مساحة المحلات التجارية:

8 .6 .1 .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.

8 .7 .مواقف السيارات:

➢ يلتزم المستثمر بما يلي:

8 .7 .1 .توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

8 .7 .2 .توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل 50م2 من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.

8 .7 .3 .لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

8 .7 .4 .تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8 .7 .5 .سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

8 .7 .6 .في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.

8 .7 .7 .عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8 .8 .المسئولية عن المخالفات:

- المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

8 .9 .الصيانة:

8 .9 .1 .يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

8 .9 .2 .يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

8 .9 .3 .يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية أحد رفيدة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

8 .10 .اشتراطات أمنية:

8 .10 .1 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

8 .10 .2 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

8 .10 .3 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

8 .10 .4 يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.

8 .10 .5 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.

8 .10 .6 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

8 .10 .7 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

8 .10 .8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

8 .10 .9 إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

8 .11 .الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

8 .12 .الفكرة التصميمية:

- لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي:

8 .12 .1 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

- يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

8 .12 .2 خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

- يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

8 .12 .3 .الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

- على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

8 .12 .4 .المخططات والتصاميم العمرانية:

- يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

8 .12 .4 .1 .لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

8 .12 .4 .2 .مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

8 .12 .4 .3 .تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

8 .12 .4 .4 .تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

8 .12 .5 .خطة تنمية عناصر المشروع:

- يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

8 .12 .5 .1 .دراسة الأسواق المستهدفة.

8 .12 .5 .2 .تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

8 .12 .5 .3 .خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

8 .12 .5 .4 .خطة مصادر الأموال استخداماتها.

8 .12 .5 .5 .التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

8 .12 .6 .العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

- على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

8 .12 .6 .1 .العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

8 .12 .6 .2 .الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.

8 .12 .6 .3 .القيمة المضافة للمشروع.

8 .12 .6 .4 .التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

8 .13 .اللوحات الإرشادية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتى تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

8 .14 .المسئولية عن الحوادث:

- يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أحد رفيدة أدنى مسئولية عن ذلك.

9-الإشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9 .1 .كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية أحد رفيدة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9 .2 .الاشتراطات التنظيمية:

9 .2 .1 .يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

9 .2 .2 .الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9 .2 .3 .نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9 .2 .4 .ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9 .3 .الاشتراطات المعمارية:

9 .3 .1 .أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

9 .3 .2 .أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

9 .3 .3 .أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

9 .3 .4 .اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

9 .3 .5 .توفير غرف للإدارة ومصلى.

9 .3 .6 .توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.

9 .3 .7 .يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمداخل أو مخارج.

9 .3 .8 .توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزا كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.

9 .3 .9 .الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

9 .3 .10 .تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

9 .3 .11 .تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

9 .3 .12 .مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

9 .3 .13 .مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

9 .3 .14 .فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

9 .3 .15 .توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30مترا.

9 .3 .16 .أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

9 .3 .17 .توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

9 .4 .الاشتراطات الإنشائية:

9 .4 .1 .أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

9 .4 .2. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

9 .4 .3. 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.

9 .4 .4. 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.

9 .4 .5. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

9 .4 .6. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

9 .4 .7. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

9 .4 .8. 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 بورتلاندي عادى مع إضافات.

9 .4 .9. 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 أحد رفيدة.

9 .4 .10. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

9 .4 .11. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

9 .5 .الاشتراطات الكهربائية :

9 .5 .1 .يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

9 .5 .2 .يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

9 .5 .3 .يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية كما يجب فصل الانارة الداخلية عن الخارجية المتمثله في الواجهات الخارجية للمجمع والمواقف ولوحات الإعلانات بالمجمع وكذلك ضرورة فصل دوائر القوى عن دوائر الانارة وعمل لوحات مستقلة لكل منها وكذلك لوحات التكييف.

9 .5 .4 .يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

9 .5 .5 .يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

9 .5 .6 .يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

9 .5 .7 .يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

9 .5 .8 .يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

9 .5 .8 .1 .وحدات إنارة طوارئ.

9 .5 .8 .2 .علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

9 .5 .8 .3 .شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

9 .5 .8 .4 .غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

9 .5 .9 .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:

9 .5 .9 .1 .مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار.

9 .5 .9 .2 .بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

9 .5 .10 .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:

9 .5 .10 .1 .تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

9 .5 .10 .2 .تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

9 .5 .10 .3 .تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

9 .5 .11 .تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

9 .5 .12 .يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

9 .5 .13 .إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

6. 9. الاشتراطات الميكانيكية:

1. 6. 9. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

2. 6. 9. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

3. 6. 9. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

1. 3. 6. 9. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

2. 3. 6. 9. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

7. 9. الاشتراطات الصحية:

1. 7. 9. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

2. 7. 9. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

3. 7. 9. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

4. 7. 9. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات المياه الأرضية والعلوية الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9 .8. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

9 .8. 1. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

9 .8. 2. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.

9 .8. 3. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

9 .8. 4. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.

9 .8. 5. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

9 .8. 6. 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.

9 .8. 7. 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.

9 .8. 8. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

9 .8. 9. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

9 .8. 10. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

10-المرفقات (الملاحق)

10. المرفقات "الملاحق"

10 .1. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج7/6)

سعادة رئيس بلدية أحد رفيدة: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري من خلال المنافسة.

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 قدرها ( )

( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر											
رقم بطاقة الأحوال											
صادرة من										بتاريخ	
هاتف							فاكس			جوال	
ص. ب							الرمز البريدي			تاريخ التقديم	

العنوان .....

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

العنوان .....

الاسم

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

10 .2. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

خريطة موقع
رسم كروكي للموقع / صور للموقع

10 .3. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقـــــار
الرقم: التاريخ: / / 14هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: تاريخه: اسم المستثمر:
إقـــــرار أقر بـأنني قـد اســـتلمـت بموجـب هـذا المحضـــر العقـار المـذكورة بيـانـاتـه عـاليـة في يوم ..... بتاريخ / / 14 هـــــ لاســتخدامه في ..... بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية أحد رفيدة.....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخري) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية أحد رفيدة ..... التوقيع ..... ـ صورة لملف العقار

10 .4. إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:

10 .4 .1 .اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

10 .4 .2 .اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

10 .4 .2 .1 .لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ

10 .4 .2 .2 .لائحة الاشتراطات البلدية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.

10 .4 .3 .عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

التوقيع الختم

10 .5. نموذج العقــد

رقم العقد .....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

1 - البلديـة: ..... ومقرهـا: ..... ويمثلهـا في التوقيع على هـذا الـعـقـد: ..... بصـــفـتـه: ..... طـرف أول الـعـنـوان: .....هـاتـف: ..... فـاكـس: ..... ص.ب.: ..... المدينة: ..... الرمز البريدي: ..... البريد الإليكتروني: .....

2 - أســم المســتثمر: ..... رقم الهوية: ..... صـادرة من: ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... شـركة / مؤسـسـة: ..... سجل تجاري رقم ..... صـادرة من: ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد: ..... بصـــفته: ..... وينوب عنه في التوقيع: ..... بـالـتـفـويـض رقـم ..... طـرف ثـانـي الـعـنـوان: .....هـاتـف: ..... فـاكـس: ..... ص.ب.: ..... المدينة: ..... الرمز البريدي: ..... البريد الإليكتروني: .....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ..... / ...../ ..... القاضـي 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 والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المجمع التجاري المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشـروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات			
المادة الثانية : مستندات العقد				
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. 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				
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط	
	الشارع		رقم العقار	
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)			
	شمالا	جنوبا	شرقا	غربا
	بطول	بطول	بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المباني	عدد الادوار	نوع البناء	
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات				
المادة الرابعة : الغرض من العقد				
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وادارة وتشغيل وصيانة ..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.				
المادة الخامسة : مدة العقد				
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية أحد رفيدة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.				
المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء				

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل ( ) من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية أحد رفيدة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية أحد رفيدة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقا للشروط والمواصفات المحددة من البلدية أحد رفيدة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. 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 المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية أحد رفيدة.
المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ وف في 1423/1/25هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.
المادة الثالثة عشر : فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية أحد رفيدة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. 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 أحد رفيدة ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية أحد رفيدة للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق البلدية أحد رفيدة، 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 بالأمر السامي رقم 40152 في 1441/6/29هـ.
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 73671 في 1426/12/24هـ.
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، وفى حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولى التوفيق،،،

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

الطرف الثاني **الطرف الأول**