



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





م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢١
١ / ٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٢
٢ / ٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٢
٣ / ٧	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢٢
٤ / ٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٢
٥ / ٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٢
٦ / ٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٢
٧ / ٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٢
٨ / ٧	متطلبات السلامة والأمن	٢٣
٩ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٣
١٠ / ٧	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٣
١١ / ٧	أحكام عامة	٢٣
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٤
١ / ٨	مدة العقد	٢٥
٢ / ٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢٥
٣ / ٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٢٥
٤ / ٨	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٢٥
٥ / ٨	أسلوب وطريقة التخزين	٢٥
٦ / ٨	مواقف سيارات	٢٦
٧ / ٨	اشتراطات الأمن والسلامة	٢٦
٨ / ٨	الامتثال للوائح	٢٦





م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٢٧
٩ / ١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٢٨
٩ / ٢	الاشتراطات الفنية	٢٨
٩ / ٣	اشتراطات الاعمال الكهربائية	٢٨
٩ / ٤	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٢٩
١٠	المرفقات "الملاحق"	٣٠
١٠ / ١	نموذج العطاء	٣١
١٠ / ٢	الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	٣٣
١٠ / ٣	نموذج تسليم العقار	٣٥
١٠ / ٤	إقرار المستثمر	٣٦
١٠ / ٥	نموذج العقد	٣٧





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه 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
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١١	صورة من إثبات العنوان الوطني
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي





ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (مباسط بيع مواد بناء) المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة :	أمانة منطقة الرياض
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مباسط بيع مواد بناء	هي المباسط التي تقوم بعرض وبيع جميع أنواع المواد المستخدمة في أعمال البناء
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)





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

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
إعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

١ - مقدمة





١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم (٢٧٢) بمحافظة ضرماء لنشاط مباسط بيع مواد بناء، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع.

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة

أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار إلى:

بلدية محافظة ضرماء / إدارة الاستثمار

٢. أو على الفاكس:

٣. البريد

الإلكتروني:

هاتف : ٠١١٥٢٢١٤٤٥ تحويله رقم ٢٠٧



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٢ - وصف الموقع





٢. وصف الموقع

نوع النشاط		مباسط بيع مواد بناء
مكونات النشاط		مواد بناء ثقيلة
موقع العقار	المدينة : ضرماء	البلدية : بلدية محافظة ضرماء
	الحي :	الشارع :
حدود الموقع	رقم المخطط : ٢٧٢	رقم الموقع: م ١
	شمالاً: شارع عرض ٢٨م	بطول : ٦٢ متر
	شرقاً: شارع عرض ٣٠م	بطول : ٥١ متر
	جنوباً: شارع عرض ١٥م	بطول : ٦١,٩٤ متر
	غرباً: القطعة رقم ٢	بطول : ٤٩ متر
نوع الموقع		أرض فضاء
مساحة الأرض		٣٠٠٤,٩٥ م

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى

في حالة وجود إشغالات أو مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسيب الارضية فان الأمانة غير ملزمة
بإزالة الإشغالات أو رفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣ / ١ من يحق له دخول المزايدة:

٣ / ١ / ١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المقاولات العامة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣ / ١ / ٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣ / ٢ لغة العطاء:

٣ / ٢ / ١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣ / ٢ / ٢ في حال التقدم بمسند 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 :

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر البلدية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرس على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٣ / ٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو حسب التاريخ المحدد في منصة فرص.

٣ / ٥ تقديم العطاء:

٣ / ٥ / 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 / ٥ / ٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعين 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 الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم
ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له
إجراء أى تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو
مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض
السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ سرية العطاء:

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

٨ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً
وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على
المتقدم، 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 الأمانة أو البلدية، دون
الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل
من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس
للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:



يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة بالترسية علي العرض المناسب ، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى و توقيع العقد.

٣ / ١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر ، أو ممن يفوضه لذلك ، ومختوماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣ / ١٠ / ٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٣ / ١٠ / 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 / ١٠ / ٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).
- ٣ / ١٠ / ٥ صورة الهوية الشخصية (بالنسبة للأفراد).
- ٣ / ١٠ / ٦ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣ / ١٠ / ٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٣ / ١٠ / ٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / 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 / ١٠ / ١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣ / ١٠ / ١٢ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ٣ / ١٠ / ١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبها.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٣ / ٤ 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.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل موعد 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً.

٣ / ٥ تعديل العطاء:

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

٤ / 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.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ٦ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

١ / ٦ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

١ / ٦ / ٣ يجوز للأمانة 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.

١ / ٦ / ٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المزايدة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٧ - الاشتراطات العامة





٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ومع الجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للموقع المتقدم عليه لإقامة النشاط المحدد.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أو تشغيل المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ حق الأمانة في الإشراف:

١ / ٤ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٢ / ٤ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٣ / ٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

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

٦ / ٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تاجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧ / ٧ ١- موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر أمّا أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.





٢ - ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار 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 الأيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد .

٨ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ٨ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية أو إعاقة الحركة بممرات المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ٨ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً 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 الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

٩ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء 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.

١٠ / ٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للأمانة بعد 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 فلأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للأمانة 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.

١١ / ٧ أحكام عامة:





- ١ / ١١ / ٧ جميع لمستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١١ / ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣ / ١١ / ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤ / ١١ / ٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) (٤٠١٥٢) ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٨ - الاشتراطات الخاصة





٨. الاشتراطات الخاصة

٨ / ١ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) سنة (خمسة عشر 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 العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب 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 (٩ أشهر) (تسعة أشهر) تمثل ما نسبته (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " نشاط مباسط بيع مواد بناء " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٨ / ٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

- ٨ / ٤ / ١ أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات مواد البناء السائبة بهواء الموقع والمناطق المجاورة.
- ٨ / ٤ / ٢ الأكياس معادة التعبئة يكتب عليها بخط واضح (أكياس معادة التعبئة).
- ٨ / ٤ / ٣ اتخاذ كافة الإجراءات الوقائية الصحية حيال العاملين بالموقع للمحافظة على سلامتهم من غبار المواد السائبة وخلافه.
- ٨ / ٤ / ٤ عدم عرض أية مواد بناء خارج المباسط أو على الأرصفة.
- ٨ / ٤ / ٥ وضع لوحة توضح أسعار البيع ونوعية المواد وفقاً لتعليمات البلدية ووزارة التجارة والصناعة.
- ٨ / ٤ / ٦ التقيد بتعليمات الدفاع المدني فيما يخص اشتراطات السلامة.

٨ / ٥ أسلوب وطريقة التخزين:

- ٨ / ٥ / ١ يلتزم المستثمر بإتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل الأرضية.
- ٨ / ٥ / ٢ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
- ٨ / ٥ / ٣ يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.
- ٨ / ٥ / ٤ تخزين مواد البناء يكون في أماكن مظلة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة.
- ٨ / ٥ / ٥ أخذ الاحتياطات الكافية لتخزين مواد البناء السائبة مثل الأسمنت والجبس وغيرها وحمايتها من الأمطار والرطوبة الزائدة.





٨ / ٦ مواقف السيارات :

- ١ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف الشاحنات داخل الموقع يتناسب مع مساحته.
- ٢ / ٦ / ٨ تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

٨ / ٧ اشتراطات الأمن والسلامة

١ / ٧ / ٨ الإجراءات الوقائية :

- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ٧ / ٨ اللوحات الإرشادية:

- يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب إتباعها في حالات الطوارئ، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٣ / ٧ / ٨ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

- على المستثمر أن يوفر للعاملين الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٤ / ٧ / ٨ تأمين مستلزمات الإسعاف:

- يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

٥ / ٧ / ٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨ / ٨ الامتثال للوائح:

- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية واللائحة المنظمة لمبايعة مواد البناء.
- الالتزام بشروط الترخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في مبايعة مواقع البناء ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٩- الاشتراطات الفنية





٩. الاشتراطات الفنية

٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية واشتراطات البناء الصادر من أمانة منطقة الرياض فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

٩ / ٢ الاشتراطات الفنية :

- ٩ / ٢ / ١ أن يقتصر النشاط على عرض وبيع مواد البناء فقط.
- ٩ / ٢ / ٢ ألا يسمح بإقامة سكن عمال داخل الموقع ولا يسمح بإقامة مباني على الأرض ويكتفى فقط بإقامة غرفة حارس ومكتب ويكون من المباني المؤقتة القابلة للفك والتركيب وعمل سور يسمح برؤية ما بداخله وحول كل قطعة.
- ٩ / ٢ / ٣ تكون مداخل ومخارج المباسط جهة الشارع الرئيسي فقط وألا يقل عرض كل من المدخل والمخرج عن (٤م) أربعة أمتار أو عمل بوابة واحدة للدخول والخروج بحيث لا يقل عرضها عن (٦م) ستة أمتار وبارتفاع (٤م) أربعة أمتار.
- ٩ / ٢ / ٤ الارتداد الأمامي حسب نظام البناء المعمول به بالمنطقة.

٩ / ٣ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- ٣ / ٩ / ٣ تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
- ٣ / ٩ / ٤ أن يراعى توفير خدمة مستمرة وطويلة بصورة اقتصادية وأدنى تكلفة للصيانة.
- ٣ / ٩ / ٥ أن تكون المعدات والأجهزة من النوع المغلق لحمايتها من الغبار
- ٣ / ٩ / ٦ اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- ٣ / ٩ / ٧ أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
- ٣ / ٩ / ٨ وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقومات القياسية المستخدمة.
- ٣ / ٩ / ٩ تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب على جميع الدوائر الكهربائية التأريض وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.





٣ / ٩ / ١٠ ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع
وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.

٣ / ٩ / ١١ الاستعانة بجدول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن
للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد
المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.

٩ / ٤ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٩ / ٤ / ١ 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.

٩ / ٤ / ٢ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها
في المشروع.

٩ / ٤ / ٣ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة
للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

١٠ - المرفقات "الملاحق"





١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....-.....-.....-.....) لعام ٢٠٢٥ م الخاصة باستثمار موقع
أرض فضاء بجوار القطعة (.....) على شارعي بالمخطط (.....) بحي
لنشاط مباسط بيع مواد بناء (نموذج ١)

سلمه الله

معالي أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ... / ... / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع أرض فضاء رقم (...) بالمخطط رقم (.....) على طريق شرق مدينة الرياض لنشاط
مباسط بيع مواد بناء، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق
صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة
تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار البالغة (خمسة وعشرون سنة) (٣٠٠ شهراً)	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة ٢٥%
من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري
عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان الوطني	تاريخ التقديم
البريد الالكتروني	



اسم الشركة

رقم السجل التجاري

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

صادرة من		بتاريخ
نوع النشاط		
هاتف	فاكس	جوال
ص.ب		الرمز
العنوان الوطني		
البريد الالكتروني		

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويجب ويختم ويوقع من مقدم العطاء



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج ٢/أ)

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

١٠ / ٢ / ١ كروكي الموقع :

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصور الجوي

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار في بلديات المنطقة
بلدية محافظة ضرماء
إدارة الاستثمار

٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج ٢/ب)
٢/٢ / ١٠ التقرير المساحي للموقع :





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

محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه :

رقم المخطط : رقم العقار :

اسم المستأجر :

حدود العقار :

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

مساحة العقار (م٢) ()

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على العقار الموضح
معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها.
عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / ١٤هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل الأمانة/ البلدية :

مساح الإدارة :
مساح البلدية :
اعتماد رئيس البلدية :
الختم :

المستأجر :

الاسم :
التوقيع :
الختم :





٤/١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

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:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم

(٤٠١٥٢) (٤٠١٥٢/٠٦/٢٩) ١٤٤١هـ.

- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع



الموضوع: نموذج وثيقة العقد الأساسية ضمن
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
موقع أرض فضاء رقم (م ١) بالمخطط رقم
(٢٧٢) بمحافظة ضرماء لنشاط مباسط بيع
مواد بناء



المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار
إدارة الاستثمار

٥/١٠ نموذج العقد





نموذج وثيقة عقد تأجير موقع أرض فضاء رقم (م) (١) بالمخطط رقم (٢٧٢) بمحافظة
ضرماء لنشاط مباسط بيع مواد بناء

رقم العقد: (/ /)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

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

(١) الطرف الأول: بلدية محافظة ضرماء ويمثلها في هذا العقد رئيس البلدية المهندس عبدالله بن حسين البسامي .

صندوق بريد : (.....) هاتف : (.....) فاكس : (.....) البريد الإلكتروني:..... والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

(٢) الطرف الثاني: صادر من : سجل تجاري رقم: (/ / في ١٤٣ هـ

ويمثلها في هذا العقد بالتفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم () بتاريخ / / ١٤٣ هـ الموافق / / ٢٠١ م. العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: () الهاتف: () فاكس: () جوال: () البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المزايدة رقم (...) لعام ١٤٠٠ هـ وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / ١٤٤٧ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح ببياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد :

العقد: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد .

المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ٥% من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.





كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد :

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- (١) وثيقة العقد الأساسية.
- (٢) كراسة الشروط والمواصفات.
- (٣) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- (٤) خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقار :

الموقع:

المنطقة: الرياض
الحي:
رقم المخطط:
البلدية: محافظة ضرماء
الشوارع: الملك عبدالعزيز
رقم العقار:

حدود الموقع:

- شمالاً:
- شرقاً:
- جنوباً:
- غرباً:
- بمساحة اجمالية قدرها: (.....م٢) متراً سنتيمتراً مربعاً.

المادة الرابعة: الغرض من العقد :

استثمار الموقع الموضح بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط (مباسط بيع مواد بناء) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

المادة الخامسة: مدة العقد :

المدة الإجمالية للعقد سنوات (.... هجرية) 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 العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره :

- (أ) **فترة التجهيز والإنشاء :** أشهر (..... أشهر) وهي تعادل (٥%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة والفترة.
- (ب) **مدة الاستثمار:** ومدة سنوات أشهر وتمثل ما نسبته (٩٥%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.





المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي :

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط ريال) تُسدد أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار مقدماً عند توقيع العقد (وتدفع أجرة السنة الأولى عن فترة الاستثمار التالية لفترة التجهيز) أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة .

المادة الثامنة: التزامات المستثمر :

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- ٢) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة والالزمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- ٣) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- ٥) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن .
- ٦) الحصول على موافقة الأمانة على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالتصميم والإشراف على تنفيذ المشروع والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- ٩) يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ١٠) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ١١) تسديد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الأجرة المستحقة في وقتها يتم إشعاره بالسداد خلال خمسة عشر يوماً، وفي حالة عدم تجاوبه مع الإشعار الأول يتم إنذاره إنذاراً نهائياً وإعطائه مهلة خمسة عشر يوماً أخرى تحت طائلة إلغاء العقد معه وسحب الموقع منه.

١٢) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام

الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء الموقع من مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلزامي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥ هـ في هذا الشأن.

١٣) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيها منها منتجة





لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي
منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.
(١٤) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ
١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

(١٥).

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار :

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون
تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة ،
وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله
ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد :

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ
والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد :

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة
العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي
نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :

- يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية
لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً
من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب
الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره .
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر : التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها
الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر : الغرامات والجزاءات :

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة العقوبات
والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) في ١٤٤٢/٢/٥ هـ والجمع



الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٣/١٢ هـ ولأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع
حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر : تبليغ الإشعارات:

١. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية،
ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
أ. العنوان الوطني.
ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
٢. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر : الخلاف بين الطرفين :

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن
ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ
العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة الخامسة عشر : مرجع العقد :

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي
الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / الإدارة العامة للاستثمار،
والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني
(المستثمر) للعمل بمقتضاها.

رئيس بلدية محافظة ضرماء

المستثمر

المهندس عبدالله بن حسين البسامي

.....

