



| م | المحتويات                                                           | الصفحة |
|---|---------------------------------------------------------------------|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.  | 4      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                    | 5      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى        | 6      |
| 1 | مقدمة                                                               | 7      |
| 2 | وصف الموقع                                                          | 9      |
| 3 | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                     | 11     |
|   | 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة                                       | 12     |
|   | 2 / 3 لغة العطاء                                                    | 12     |
|   | 3 / 3 مكان تقديم العطاءات                                           | 12     |
|   | 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف                             | 12     |
|   | 5 / 3 تقديم العطاء                                                  | 12     |
|   | 6 / 3 كتابة الأسعار                                                 | 13     |
|   | 7 / 3 سرية العطاء                                                   | 13     |
|   | 8 / 3 مدة سريان العطاء                                              | 13     |
|   | 9 / 3 الضمان                                                        | 13     |
|   | 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي                                | 14     |
|   | 11 / 3 مستندات العطاء                                               | 14     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                    | 15     |
|   | 1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                 | 16     |
|   | 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة                                 | 16     |
|   | 3 / 4 معاينة العقار                                                 | 16     |
| 5 | ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                    | 17     |
|   | 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                       | 18     |
|   | 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف                                       | 18     |
|   | 3 / 5 تعديل العطاء                                                  | 18     |
|   | 4 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف                                        | 18     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                      | 19     |
|   | 1 / 6 الترسية والتعاقد                                              | 20     |
|   | 2 / 6 تسليم الموقع                                                  | 20     |
| م | المحتويات                                                           | الصفحة |
| 7 | الاشتراطات العامة                                                   | 21     |
|   | 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع                                          | 22     |
|   | 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | 22     |
|   | 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة | 22     |
|   | 4 / 7 تنفيذ الأعمال                                                 | 22     |





| م      | المحتويات                                              | الصفحة |
|--------|--------------------------------------------------------|--------|
| 5 / 7  | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر               | 23     |
| 6 / 7  | حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                      | 23     |
| 7 / 7  | تقري المقاول والمكتب الاستشاري                         | 24     |
| 8 / 7  | استخدام العقار للغرض المخصص له                         | 24     |
| 9 / 7  | التنازل عن العقد                                       | 24     |
| 10 / 7 | موعد سداد الأجرة السنوية                               | 24     |
| 11 / 7 | متطلبات السلامة والأمن                                 | 24     |
| 12 / 7 | إلغاء العقد للمصلحة العامة                             | 25     |
| 13 / 7 | تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد              | 25     |
| 14 / 7 | أحكام عامة                                             | 25     |
| 8      | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                               | 26     |
| 1 / 8  | مدة العقد                                              | 27     |
| 2 / 8  | فترة التجهيز والإنشاء                                  | 27     |
| 3 / 8  | النشاط الاستثماري المسموح به                           | 27     |
| 4 / 8  | اشتراطات التشغيل والصيانة                              | 28     |
| 5 / 8  | الاشتراطات الأمنية                                     | 28     |
| 6 / 8  | تأمين إسعافات أولية                                    | 28     |
| 7 / 8  | اللوحات الإعلانية                                      | 29     |
| 8 / 8  | متطلبات ذوي الإعاقة                                    | 29     |
| 9      | <b>الاشتراطات الفنية</b>                               | 30     |
| 1 / 9  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء               | 31     |
| 2 / 9  | تأهيل وترميم وتجديد المبنى                             | 31     |
| 3 / 9  | الشروط الفنية لأعمال تأهيل وترميم وتطوير وإصلاح المبنى | 31     |
| 4 / 9  | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق                    | 32     |
| 10     | <b>المرفقات</b>                                        | 33     |
| 1 / 10 | نموذج العطاء                                           | 34     |





| م      | المحتويات                            | الصفحة |
|--------|--------------------------------------|--------|
| 10 / 2 | الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي | 36     |
| 10 / 3 | نموذج تسليم العقار                   | 38     |
| 10 / 4 | إقرار المستثمر                       | 39     |
| 10 / 5 | نموذج العقد                          | 40     |

#### 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](http://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                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                                                |
| 4     | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                                                                                                                                           |
| 5     | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                                                        |
| 6     | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية                                                                                                                                             |
| 7     | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم |
| 8     | صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول                                                                                                                                                     |
| 9     | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                                                         |
| 10    | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                                                                                                                          |
| 11    | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                                                                                                                               |
| 12    | صورة من إثبات العنوان الوطني                                                                                                                                                                                  |
| 13    | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                                             |

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي.

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|             |                                                                                                                  |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع     | هو المشروع المراد استثماره وتأهيله وترميمه وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري). |
| العقار      | هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته                                   |
| الأمانة     | أمانة منطقة الرياض                                                                                               |
| مقدم العطاء | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.                                        |





| النشاط التجاري       | محلات تجارية.                                                                                                                |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| البيــــــــــــــــان                   | 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 المنافسة                     | تحده الأمانة                                                                                                                       |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة                                                                                                                       |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الامانة 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<br>من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على<br>محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية<br>سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |  |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                           |  |

## 1 - مقدمة





## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل محلات تجارية بحي غرناطة في محافظة الغاط، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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 للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa

فاكس:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرنطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

هاتف:

## 2 - وصف الموقع





## 2. وصف الموقع

| نوع النشاط    | نشاط تجاري                                                                                                                     |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط | إنشاء محلات تجارية                                                                                                             |
| موقع العقار   | المدينة: الغاط<br>الحي: حي غرناطة<br>رقم المخطط: 654<br>البلدية: بلدية محافظة الغاط<br>الشارع: طريق الملك فهد<br>رقم القطعة: 6 |
| حدود الموقع   | شمالاً: بطول: 46.64م<br>شرقاً: بطول: 10.83م<br>جنوباً: بطول: 45.92م<br>غرباً: بطول: 11.04 م                                    |
| نوع الموقع    | محلات تجارية                                                                                                                   |
| مساحة الأرض   | 508.23 م <sup>2</sup>                                                                                                          |
| نوع البناء    | مبنى خرساني                                                                                                                    |

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

---



---



---



---



---





### 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

##### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة المراكز والمحلات التجارية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين 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.

2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

##### 2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 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 التكاليف الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2 / 2 / 3 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:

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 هوائيه 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 الإلكتروني



[MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa](mailto:MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم  
المنافسات بمقر بلدية محافظة الغاط وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع  
الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

#### 4 / 3 موعـد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم / / هجرية الموافق  
/ / ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد،  
والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2 / 5 / 3 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  
مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3 / 5 / 3 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 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 الإلكتروني [MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa](mailto:MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa) وتقديم ما يثبت  
ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

#### 6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
1 / 6 / 3 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 المنافسة أو  
مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 6 / 3 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.

#### 7 / 3 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.

#### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 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.

#### 9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل  
للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الاجارية 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.  
2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

### 11 / 3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

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

3 / 11 / 3 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.

4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

5 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

6 / 11 / 3 صورة من شهادة الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية.

7 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).

8 / 11 / 3 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

9 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

10 / 11 / 3 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.

11 / 11 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

12 / 11 / 3 صورة من إثبات العنوان الوطني.

13 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 1 / 4 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 للأمانة في استبعاد العطاء.

#### 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:





في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتخصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص 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.

#### 3 / 4 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 والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

## 5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح

### المظاريف



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرنطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص





## 5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة 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.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 3 / 5 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.

### 4 / 5 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.





## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

#### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

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 المنافسة لمراجعة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذ 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.

3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

#### 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 الأمانة 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 تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## 7 - الاشتراطات العامة





## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال إعادة التأهيل والترميم الشامل والتطوير والتجديدات المطلوب إجراؤها.

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالبدء في أعمال التأهيل والتجديد للمبنى وتشغيله قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر تكليف مكتب استشاري لإعداد تقرير هندسي عن حالة المبنى سواء من الناحية الإنشائية لعناصر الهيكل الإنشائي من أساسات وأعمدة وبلاطات، أو من الناحية المعمارية لأعمال التشطيبات الداخلية والخارجية، وإعداد التصميمات اللازمة لأعمال التأهيل والترميم الشامل والتطوير وتجديد وتهيئة الموقع العام والمبنى، واعتماد هذه المخططات من وكالة الاستثمار والتخصيص قبل البدء في أعمال التنفيذ.
- يجب على المستثمر تكليف مقاول ذا خبرة في أعمال التأهيل والترميم الشامل والتجديد لتنفيذ المخططات على أن يكون ذلك خلال جدول زمني مناسب يتم تقديمه للاعتماد والتقيد به، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21 هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.





■ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تأهيل وترميم وتطوير المباني بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال تأهيل وترميم وتطوير وتجديد المباني إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- 1 / 5 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 2 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات أعمال التأهيل والتطوير والتجديد قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 3 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- 4 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 5 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- 6 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 7 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### 6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- 1 / 6 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بأعمال التأهيل والتجديد طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية لأعمال تأهيل وترميم وتطوير وتجديد المباني للاعتماد من وكالة الاستثمار والتخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.





5 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.

#### 7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ب خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ أعمال التأهيل والتطوير والتجديد ومطابقتها للمواصفات.

#### 8 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### 9 / 7 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، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

#### 10 / 7 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

#### 11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 11 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 11 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 11 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4 / 11 / 7 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.

5 / 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

#### 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:





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

#### 13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

لا يحق للمستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين مطالبة الأمانة بأي تكاليف أو تعويضات  
عن أعمال التجديد التي قام بها المستثمر وعليه تسليم المباني بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم  
تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود  
أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات  
اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، 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.

#### 14 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 14 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة  
بمجرد تقديمها.
- 2 / 14 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 14 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف  
أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة  
بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.

## 8 - الاشتراطات الخاصة





## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون 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 وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (912.5) (تسع مئة واثنان عشر يوماً ونصف) تمثل ما نسبته (10%) من مدة العقد للتجهيز والتأهيل والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التأهيل والتجديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

تأهيل وترميم وتجديد واستثمار الموقع لنشاط تجاري، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

### 1/3/8 المحلات التجارية:

- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المعرض ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

### 2/3/8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

■ توفير موقف سيارة لكل 50م2 من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري.

■ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من المدخل مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25متراً مربعاً





طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين  
الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.  
■ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقع بحيث لا تعيق حركة  
المرور في الشوارع المحيطة.

#### 4 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام  
بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمبنى مثل:  
المصاعد، والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء  
ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص تقريراً دورياً (كل  
ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية  
للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي  
نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات  
الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من  
المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع  
الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المباني طوال فترة الدوام.

#### 5 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش  
والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة وذلك في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم  
56610 وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة  
الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب تركيب عدد كافي من كاميرات المراقبة الأمنية الداخلية والخارجية، بها خاصية التسجيل  
الرقمية.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

#### 6 / 8 تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على  
إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### 7 / 8 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون  
البلدية والقروية فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق بالوحات  
الدعائية للمحلات.

#### 8 / 8 متطلبات ذوي الإعاقة:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرناطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقا لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية  
المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/1402هـ) وتاريخ  
1402/1/21هـ.

## 9- الاشتراطات الفنية





## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

### 2 / 9 تأهيل وترميم وتجديد المبنى:

- يلتزم المستثمر بمعالجة وترميم عناصر المبنى الإنشائية أن تطلب الأمر ذلك طبقاً لتقرير المكتب الاستشاري، ولا يسمح في أعمال الترميم باستخدام مواد كيميائية غير مقاومة للحريق.
- يلتزم المستثمر بتأهيل وترميم وتجديد المبنى والموقع العام والواجهات الخارجية وإجراء عمليات وصيانة ومعالجة الشروخ في الجدران وأينما وجدت طبقاً لتقرير المكتب الاستشاري المشرف، وتجديد اللوحات الدعائية لواجهات المحلات، بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة وطبقاً لاشتراطات أمانة منطقة الرياض والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة.

### 3 / 9 الشروط الفنية لأعمال تأهيل وترميم وتطوير وإصلاح المبنى:

يتم توريد وتنفيذ كل ما يتعلق بذلك من البنود التالية حسب المخططات والرسومات المقدمة من المكتب الاستشاري على أن يشمل التطوير ولا يقتصر على ما يذكر وفقاً للآتي:

#### 1 / 3 / 9 الأعمال المعمارية والمدنية:

- يجب على المكتب الاستشاري قبل البدء في تطبيق أعمال التأهيل والترميم الشامل والتجديد معاينة المبنى والقيام بجميع الاختبارات الفنية اللازمة التي تؤكد سلامة المنشأ وتحمله لأعمال التأهيل المطلوبة وتقديم تقرير هندسي معتمد بذلك على أن تتضمن الأعمال ولا تقتصر على الآتي:
- أعمال ترميم عناصر الهيكل الإنشائي أن تطلب ذلك.
- توريد وتنفيذ وتجديد دهانات خارجية وداخلية حسب الألوان والأنواع المعتمدة.
- توريد وتنفيذ الأسقف المستعارة.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لتجديد تشطيب الواجهات الخارجية المقترحة من تكسيات أو دهانات ومعالجة الشروخ المتواجدة بلياسة المبنى حسب المخططات المعتمدة.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لتطوير وتجديد الأرصفة المحيطة وأماكن مواقف السيارات وطبقة الأسفلت والممرات والدرج والمداخل والأبواب وخلافه مع تجديد وتركيب اللوحات الإرشادية اللازمة بالموقع حسب المعتمد من المكتب الاستشاري.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لصيانة عزل الأسطح المائي والحراري وصيانة البلاط ونقاط صرف المطر.





- إعادة تصميم وتركيب اللوحات التجارية الخاصة بالمحلات على الواجهات وفقاً للاشتراطات الفنية المعتمدة من الأمانة.
- 2 / 3 / 9 أعمال التكيف والكهرباء:
  - تأهيل وتجديد وصيانة أجهزة التكيف والتهوية والشفافات لـ (المحلات، الحمامات، وكافة الفراغات طبقاً لدرجات الحرارة ومعدلات التهوية والترطيب القياسية).
  - محملاً على البند السابق كافة الأجهزة والتركيبات والعناصر اللازمة من إنشاءات خرسانية ومباني وأعمال معدنية تلزم لإنهاء البند السابق.
  - تأهيل وتجديد وصيانة التمديدات الكهربائية لكامل المبنى داخليا وخارجيا حسب الاشتراطات الفنية والأصول الهندسية.
  - إصلاح وصيانة أعمدة الإنارة الخارجية بمواقف السيارات.
- 3 / 3 / 9 الأعمال الصحية:
  - 1- التغذية:
    - تأهيل وتجديد وصيانة شبكة التغذية لكامل المبنى لتكون مناسبة لاحتياجات المبنى من مضخات ومواسير وقواطع ومحابس لكافة الأغراض وخلافه لإنهاء البند حسب الأصول الفنية.
  - 2- الصرف الصحي:
    - تأهيل وتجديد وصيانة شبكة صرف المبنى وتصريفها إلى الشبكة العمودية بحيث تستوعب كميات المياه الناتجة عن إطفاء الحريق بشكل سريع.
    - يحمل على البند السابق كافة التجهيزات والأدوات من مواسير وخلافه وأعمال التفاتيش الخرسانية والمعدنية وكل ما يلزم لإنهاء البند حسب الأصول الفنية.
- 4 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
  - 1 / 4 / 9 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
  - 2 / 4 / 9 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.
  - 3 / 4 / 9 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.
  - 4 / 4 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
  - 5 / 4 / 9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرنطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 10 - المرفقات "الملاحق"





**1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم ( ) لعام ( ) الخاصة باستثمار  
إنشاء وتشغيل محل تجاري رقم 6 بحي غرناطة مخطط 654 في محافظة الغاط  
(نموذج 1)**

رئيس بلدية محافظة الغاط  
سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
استثمار تأهيل وتشغيل محلات تجارية قائمة جنوب عمارة الباخرة على طريق الملك فهد بحي الديرة،  
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 لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الإيجارية لكامل مدة الاستثمار |       | قيمة الأجرة السنوية (ريال) |       |
|------------------------------------|-------|----------------------------|-------|
| رقماً                              | كتابة | رقماً                      | كتابة |
|                                    |       |                            |       |

سيتم زيادة (0%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة  
إيجارية سنوية.

\* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة 25%  
من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد 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    |               |
| البريد الإلكتروني |               |

|                   |        |
|-------------------|--------|
| اسم الشركة        |        |
| رقم السجل التجاري |        |
| صادرة من          | بتاريخ |
| نوع النشاط        |        |

لا يقص هذا النموذج ويجب ويختم ويوقع من مقدم العطاء



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرناطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

|                   |      |       |
|-------------------|------|-------|
| هاتف              | فاكس | جوال  |
| ص.ب               |      | الرمز |
| العنوان الوطني    |      |       |
| البريد الإلكتروني |      |       |

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويبعا ويختم ويوقع من مكتب العطاء

2/10 المخطط العام للمواقع (الرسم الكروكي للمواقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/أ)  
1 / 2 / 10 كروكي المواقع:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرنطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع بالنسبة لمدينة الرياض

صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصور الجوي



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/ب)

2 / 2 / 10 التقرير المساحي للموقع:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرنطة مخطط 654 محافظة الغاط



المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

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





### 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 ( ) م<sup>٢</sup> ( ) .

### 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 : .....

4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:





- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
■ لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم  
(40152) 1441/06/29 هـ.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- 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  
إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) بحي  
غرناطة مخطط 654 محافظة الغاط .



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الرياض  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 5/10 نموذج العقد





## نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل المحل التجاري رقم ( 6 ) في مخطط 654 حي غرناطة في محافظة الغاط.

رقم العقد: ( / )

تاريخ العقد: ( / / هـ )

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

(1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد رئيس بلدية محافظة الغاط

د. موسى بن مفرج الدوسري

صندوق بريد: ( ) هاتف: ( ) فاكس: ( )

البريد الإلكتروني: MiDDALGHAT@alriyadh.gov.sa

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

(2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم: ( )

صادر من: في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب

التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم ( ) بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: ( ) رمز بريدي: ( ) المدينة: ( )

الهاتف: ( ) فاكس: ( ) جوال: ( )

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المناقصة رقم ( ) لعام وبناءً على الإجراءات  
المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ / / 14 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:

العقار: 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 10% 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:

- (1) وثيقة العقد الأساسية.
- (2) كراسة الشروط والمواصفات.
- (3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- (4) خطاب قبول العرض والترسية.

#### المادة الثالثة: وصف العقار:

##### الموقع:

المنطقة: الرياض  
الحي: غرنطة  
البلدية: بلدية محافظة الغاط  
الشارع:  
رقم المخطط: 654  
رقم العقار: 6

##### حدود العقار:

شمالاً: بطول: 46.64م  
شرقاً: بطول: 10.83م  
جنوباً: بطول: 45.92م  
غرباً: بطول: 11.04م  
محلات تجارية  
508.23م<sup>2</sup>

#### المادة الرابعة: الغرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح ببياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط تجاري ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

#### المادة الخامسة: مدة العقد: 25 سنة هجرية

المدة الإجمالية للعقد 25 سنة هجرية (خمس وعشرون سنة 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 وتحتسب 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:** ومدتها 912.5 (تسع مئة وأثناعشر يوماً ونصف) وهي تعادل (10%) 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، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.





**(ب) مدة الاستثمار:** ومدتها أربعة عشر سنة وثلاثة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

**المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:**

الإيجار السنوي للموقع ( ريال ) ( فقط )  
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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.  
**سيتم زيادة (%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.**

**المادة الثامنة: التزامات المستثمر:**

- يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
- 1) عدم البدء في تشغيل المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
  - 2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة والالزمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تشغيل المشروع وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
  - 3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
  - 4) 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 وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
  - 5) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
  - 6) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
  - 7) تأهيل وتجديد المبنى والواجهات وإجراء عمليات الترميم اللازمة به وتقديم برنامج زمني للأمانة للتنفيذ وتطوير وتجديد اللوحات الدعائية لواجهات المحلات، بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة وطبقاً لاشتراطات أمانة منطقة الرياض والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة.
  - 8) في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
  - 9) أخذ الموافقة الخطية من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات ذات العلاقة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
  - 10) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
  - 11) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
  - 12) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة طوال فترة التعاقد.
  - 13) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
  - 14) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية



- والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23 هـ والتعميم الإلحائي له برقم (45043) في 1427/7/25 هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحققاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (15) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23 هـ والتعميم الإلحائي له رقم (45043) في 1427/7/25 هـ في هذا الشأن.
- (16) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- (17) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على ذلك وفي حالة الموافقة يتعين عليه أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية للحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- (18) عدم استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستثمر.
- (19) عدم التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة.
- (20) تزويد الأمانة بنسخة من العقود التي يبرمها المستثمر على الغير للوحدات التجارية والسكنية قبل إبرامها لاعتمادها على أن تكون تلك العقود وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.
- (21) عدم السماح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- (22) عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.
- (23) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ..... إلخ الموجودة بالمبنى مثل ماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه ..... إلخ.
- (24) تقديم تقرير دورياً للأمانة (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وذلك عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- (25) العمل على تأمين عدد من الأفراد يتحملون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- (26) العمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ وتكون لديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- (27) وجود إنارة داخلية وخارجية كافية للموقع.
- (28) وجود عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- (29) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعاية والإعلان الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- (30) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- (31) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- (32) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- (33) يكون المستثمر مسؤولاً ومسئولاً 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.
- (34) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.
- (35) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيأ منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي من العنوان أو





الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني 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.

#### 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 بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأ من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها 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 الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 1422/8/6 هـ والتعميم الوزاري رقم (4/5367/وف) في 1423/1/25 هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. 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.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجاً لأثاره 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 السادسة عشر: مرجع العقد:**

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

**نسخ العقد**

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

والله الموفق ،،،

رئيس بلدية محافظة الغاط

المستثمر

د. موسى بن مفرج الدوسري

