

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار/ النشاط	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٤	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ طريقة كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٦	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٦	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	
١٦	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٨	٥/١ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٨	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
	٥/٣ سحب العطاء	

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

الصفحة	المحتويات	م
١٨	٥/٤ تعديل العطاء	
١٨	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	<b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>	
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	٦
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٢	<b>الاشتراطات العامة</b>	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٣	٧/٦ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٣	٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٣	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن	
٢٣	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٣	٧/١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٤	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٤	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٤	٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٤	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٦	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٨
٢٦	٨/١ مدة العقد	
٢٦	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٦	٨/٣ أنشطة مركز تجارة مواد البناء	
٢٦	٨/٤ مساحة محلات المركز	
٢٦	٨/٥ مواقف السيارات	

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

الصفحة	المحتويات	م
٢٧	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٦
٢٧	الاشتراطات الأمنية	٨/٧
٢٧	تأمين غرفة إسعافات أولية	٨/٨
٢٨	اللوحات الإعلانية	٨/٩
٢٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/١٠
٣٠	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٠	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٠	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣٠	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	
٣١	٩/٤ الاشتراطات الإنشائية	
٣٢	٩/٥ الاشتراطات الكهربائية	
٣٣	٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٣	٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية	
٣٣	٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٣٤	<b>المرفقات</b>	<b>١٠</b>
٣٥	١٠/١ نموذج العطاء	
٣٦	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٣٨	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
٣٩	١٠/٤ إقرار المستثمر	
٤٠	١٠/٥ نموذج العقد	

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 قبل 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 .

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة سوق مركزي لتجارة مواد البناء		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف للمفردات الواردة بمراسة  
 الشروط والمواصفات

المشروع:	هو السوق المركزي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها السوق المركزي لتجارة مواد البناء
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مراكز تجارة مواد البناء .
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المركز التجاري لمواد البناء:	هو مركز تجاري لتجارة مواد البناء يتكون من عدة مباني، ويحتوى على عدد كبير من المحلات الخاصة بتجارة مواد البناء
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المراسة:	مراسة الشروط والمواصفات

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى إيجار السنة الأولى

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

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

## بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

### ١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب بلدية القوز بمحافظة القنطرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير أرض لغرض إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: قسم وحدة تنمية الاستثمارات

تليفون: ٠١٧٧٣٣٢٦٦٥

٢. فاكس: ٠١٧٧٣٣٢٦٤٤

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

## بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

## ٢. وصف العقار/ النشاط

## ١. وصف العقار

إنشاء وإدارة وتشغيل سوق مركزي لتجارة مواد البناء	نوع النشاط
سوق مركزي لتجارة مواد البناء	مكونات النشاط
المدينة: القوز	موقع العقار
الحي / على الطريق الدولي جدة جيزان	
رقم المخطط : ز / ٤٥/٣	حدود العقار
حسب الكروكي المرفق	
أرض فضاء	نوع العقار
٢٥٧٥٣٥,٥٣٧ م	مساحة الأرض
حسب اللائحة	مساحة المباني
حسب أنظمة البناء	عدد الأدوار
حسب أنظمة البناء	نوع البناء

## الخدمات بالعقار :

حسب لائحة واشتراطات مراكز مواد البناء

## بيانات أخرى :

.....

.....

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء  
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 تشغيل وإدارة الأسواق المركزية لتجارة مواد البناء التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده. ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

٢. تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً .

#### ٣/١ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه يوم الثلاثاء الموافق: ٢٠٢٥/٠٨/١٢ الساعة ٧ صباحاً ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه

#### ٣/٢ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ١٠,٠٠ صباحاً من يوم الثلاثاء الموافق: ٢٠٢٥/٠٨/١٢م

#### ٣/٣ تقديم العطاء:

٣/٣/١ على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٣/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٣/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً .

٣/٣/٤ في 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 .

### ٣/٢ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
٣/٢/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٢/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٢/٣ لا يجوز لمقدم العطاء الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣/٣ مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، للبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٤ الضمان:

٣/٤/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ( ٢٥ % ) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن تسعون يوماً ( ٩٠ يوم ) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده.

٣/٤/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ( ٢٥ % ) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/٥ موعد الإفراج عن الضمان :

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

### ٣/٦ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
٣/٦/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٣/٦/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  
٣/٦/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	٣/٦/٤
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٤/٣ أعلاه).	٣/٦/٥
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم / البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.	٣/٦/٦

٧/٣ سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .	٣/٧/١
---	-------



وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء  
٤. واجبات المستثمر  
قبل  
إعداد العرض

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار بالمدن السعودية "فرص" [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa) في صفحة التقديم على المناقصة.

##### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقد والأعمال المتعلقة به.



وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٣. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

#### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

#### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

#### ٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل موعد فتح المظاريف.

#### ٥/٤ 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.

#### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

## بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء  
٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

#### ٤. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

##### ٦/١ الترسية والتعاقد:

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

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

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

##### ٦/٢ تسليم الموقع:

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

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

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

## بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء  
٧. الاشتراطات العامة

## ٥. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وإزاحة خطوط الكهرباء الأرضية والهوائية وخطوط الخدمات الأخرى من الموقع ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة .

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل ، وضرورة موافقة البلدية على هذا البرنامج.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء ) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

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

#### ٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى بـخـطـاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المجمع/المركز التجاري ومطابقته

#### ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

#### ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه.

#### ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.  
٧/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.  
٧/١١/٥

#### ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.  
٧/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ٧/١٤ أحكام عامة :

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.  
٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايمة للأحكام الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ وبتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالاشتراطات الخاصة بمحلات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم ( ٤٢٠٠٦٧٣٠٥٣/١ ) بتاريخ ٢٣/٠٩/١٤٤٢ هـ

- تخضع هذه المناقسة للأحكام الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ( ٩٢ ) بتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم ( ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ ) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ .

٧/١٥ القيمة المضافة ( الضريبة ) :

١٥/٧/١ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .



وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء  
٨. الاشتراطات الخاصة

## ٦. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

١- يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمس في المائة وتعادل ١٥ شهرا) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .  
٢- يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية

### ٨/٣ أنشطة بيع مواد البناء :

٨/٤ أنشطة مجمع بيع مواد البناء والتي تشمل الفئتين (الثقيلة والخفيفة) وفق ما ورد في الاشتراطات الخاصة بمحلات بيع مواد البناء الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٦٧٣٠٥٣٧١) بتاريخ ٢٣ / ٩ / ١٤٤٢ هـ

٨/٥ بيع مواد البناء والتشييد : جميع المواد التي يتم استخدامها لبناء وتأسيس البنية التحتية مما تضمن الإنشاء الهيكلي أو المنشأة القشرية . أمثلة عن المواد : الأسمنت ، البلوك ، الجبس ، البلاط الإسمنتي ، الجص ، المواد العازلة ، مواد الإنشاءات ، الأبواب والحديد المسلح  
٨/٦ بيع الأدوات الصحية وتمديداتها : القطع التي يتم تثبيتها في المنازل والمباني العامة والصناعية سواء كان ذلك في دورات المياه أو غرف الاستحمام او المطابخ ، وعادة ما تكون مصنوعة من الحديد أو صفائح الفولاذ أو المعادن أو البلاستيك وتتصل بالأنظمة الداخلية لأنابيب المياه وأنظمة الصرف الصحي أمثلة عن المواد : المغاسل ، الكراسي ، المغاطس ، أجهزة حمامات السونا ، خزانات المياه ، خزانات ( الفيرجلاس ) سخانات ، صهاريج المياه .

٨/٧ بيع المواد المعدنية : جميع المعادن الحديدية التي تحتوي على الحديد كموكن رئيسي وسبائكته مثل ( الحديد والصلب وسبائك الصلب ) غير الحديدية التي تحتوي على عناصر معدنية أخرى مثل المكونات الرئيسية مثل النحاس والزنك والرصاص أمثلة عن المواد : الأنابيب المعدنية والحديدية ، شرائح ومسحوبات وكتل معدنية وحديدية ، الخردوات المعدنية ، الإكسسوارات المعدنية ، الأقفال ، المفصلات ، الأسقف الصناعية المعدنية ، أبواب الكراجات

٨/٨ بيع الأدوات الكهربائية وتمديداتها: جميع الأدوات والتمديدات الكهربائية أمثلة عن الأدوات والتمديدات : الأسلاك والكابلات الكهربائية مصابيح الإضاءة الكهربائية مفاتيح الكهرباء لوحات الكهرباء مواسير الكهرباء .

٨/٩ يقتصر نشاط المركز على عرض وبيع مواد البناء فقط

٨/١٠ لا يسمح بإقامة أو سكن العمال داخل المراكز او المحلات ويسمح بغرفة للدراسة فقط

٨/١١ تخزين مواد البناء يكون وفق ما ورد في الاشتراطات الخاصة بمحلات بيع مواد البناء

الصادرة بالقرار الوزاري رقم ( ١ / ٤٢٠٠٦٧٣٠٥٣ ) بتاريخ ٢٣ / ٩ / ١٤٤٢ هـ

٨/١٢ عدم عرض أية مواد بناء خارج المحل او على الأرصفة

٨/١٣ وضع لوحة توضح أسعار البيع ونوعية المواد وفقاً لتعليمات البلدية ووزارة التجارة .

#### ١٨/١٤ ١, أسلوب وطريقة التخزين :

- يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.

- ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.

- يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات

#### ٨/١٥ ٨/٥/١ مواقع السيارات :

يلتزم المستثمر بالاشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات والصادرة من وزارة البلديات والإسكان .

#### - الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة حسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.

الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع

#### ٨/١٦ ٨/١٦ تأمين غرفة إسعافات أولية :

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٨/١٧ اللوحات الإعلانية :

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات. هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان

#### ٨/١٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية :

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستودع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية .

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

## بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

### ٩. الاشتراطات الفنية

## ٧. الاشتراطات الفنية :

### ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والاشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والاسكان، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين..

### ٩/٢ تخطيط وتصميم الموقع:

١. على المستثمر تخطيط الموقع لمركز مواد البناء وفق الاشتراطات الفنية مع أخذ موافقة البلدية على التصميم قبل البدء في استخراج الرخص والتنفيذ، مع القيام بجميع الأعمال اللازمة لذلك من سفلته وأعمال البنية التحتية لكامل الموقع أو تنفيذ أي خدمات أخرى

### ٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

- أن يكون التصميم المعماري لسوق مركز تجارة مواد البناء متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية.

- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

- الارتدادات: حسب الأنظمة المعمول بها بالمنطقة.

- الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجدت.

- يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.
- يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن (١٠%) من المساحة المبنية.
- يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعيين أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
- يجب أن يتم بناء دورات مياه في السوق المركزي لتجارة مواد البناء بمعدل دورة مياه واحدة لكل ٢٠٠٠ متر مربع من مساحة السوق المركزي، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.
- يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس بحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن (٢٥) متر مربع.
- يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام السوق المركزي. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على ألا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- لا يسمح باستخدام أي مواد قابلة للاشتعال في إنشاء سوق مواد البناء.
- في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

**٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:**

١. يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الفنية الإنشائية الواردة في كود البناء السعودي.

**٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:**

١. يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي

**٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:**

أ. يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي

**٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:**

١- يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي.

**٩/٨ اشتراطات الأمن والسلامة :**

**١,١ الإجراءات الوقائية:**

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

**٢,١ استمرار الإضاءة:**

يجب استمرار الإضاءة وتوزعها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد أعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

**٣,١ تأمين وسيلة اتصال:**

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

**٤,١ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:**

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مراكز تجارة مواد البناء.

**٥,١ المسؤولية عن الحوادث:**

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء

## ١٠ . المرفقات "الملاحق"

سعادة رئيس بلدية القوز  
الموقر

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ؛؛؛

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة ..... بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء بمخطط ..... من خلال المزايدة العامة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال رقم ..... وتاريخ / / ١٤ هـ المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. عليه نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) كتابتاً ( ) ريال وتجدون بطيه كراسة الشروط والمواصفات بعد أن تم التوقيع والتصديق على جميع صفحات الكراسة من قبلنا ومرفق ضمان بنكي يعادل أجرة سنة تعاقديه كاملة وكافة المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات.

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

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

الاسم : ..... التوقيع :

التاريخ : ..... / ..... / ١٤ هـ الختم الرسمي :

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية

---

## بلدية القوز

٢/١٠ المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)



٨. ٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار

رقم	تاريخ العقد		
رقم المخطط	رقم العقار		
مساحة العقار	نوع النشاط		
جهة التأجير	اسم المستثمر		

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ ، لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة سوق مركزي لتجارة مواد البناء بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية القوز وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع.

ختم المستثمر

الختم الرسمي

توقيع المقر بما فيه

اعتماد جهة التأجير

صورة لملف العقار

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
  ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
  - ب. الاشتراطات البلدية والفنية لمراكز تجارة مواد البناء الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

# القوز

وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية القوز

## ٥/١٠ نموذج العقد

رقم العقد .....  
تاريخ العقد .....

عقد تأجير  
الموافق ..... / ..... / ..... تم الاتفاق بين  
كل من:  
اسم البلدية ..... ومقرها .....  
ويمثلها ..... في التوقيع على هذا  
العقد ..... بصفته  
طرف أول  
العنوان  
.....  
هاتف ..... فاكس .....

ص.ب ..... المدينة ..... الرمز .....  
البريدي .....  
البريد الإلكتروني .....  
اسم المستثمر .....  
شركة .....  
مؤسسة .....

سجل تجارى ..... رقم ..... صادر  
من ..... بتاريخ ..... / ..... / .....  
ويمثلها ..... في التوقيع على هذا  
العقد ..... بصفته  
وينوب عنه ..... في التوقيع  
رقم ..... طرف ثاني  
العنوان  
.....  
هاتف ..... فاكس .....

ص.ب ..... المدينة ..... الرمز .....  
البريدي .....



**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو إنشاء وإدارة وتشغيل سوق مركزي لتجارة مواد البناء ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والتجديد، وهي تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٨. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة لما يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

**المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والتجديد المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

**المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستئجار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

**المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار**

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

**المادة السادسة عشر : مرجع العقد**

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٢ في ١٤٢٣/٩/٢٣ هـ.

**المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

**المادة الثامنة عشر :** شروط أخرى  
الشروط الخاصة

---

---

---

---

---

**المادة التاسعة عشر :**  
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

من أربع نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

حرر هذا العقد بتاريخ / /  
واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني