



كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل  
وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة  
بمدخل الصناعية

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة

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

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات  
لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع تجاري متعدد الأنشطة

الصفحة	المحتويات	م
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٦	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	
١٦	٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	
١٦	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
١٧	٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	
١٧	٥/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
١٧	٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
١٨	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
١٨	٨/٧ متطلبات السلامة والأمن	
١٨	٩/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
١٨	١٠/٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
١٨	١١/٧ أحكام عامة	
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٠	١/٨ مدة العقد	
٢١	٢/٨ فترة التجهيز والتجديد	
٢٢	٣/٨ مواقف السيارات	
٢٣	٤/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٤	٥/٨ الاشتراطات الأمنية	
٢٥	٦/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية	
٢٦	٧/٨ اللوحات الإعلانية	
٢٧	الاشتراطات الفنية	٩
٢٨	١/٩ تجديد مجمع تجاري سكني	
٢٩	٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٣٠	الغرامات والجزاءات	١٠
٣١	المرفقات	١١
٣٢	١/١١ نموذج العطاء	
٣٣	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	
٣٥	٣/١١ نموذج تسليم العقار	

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة أو المطلوبة في كراسه الشروط والمواصفات الكترونياً بالإضافة الى صورة الضمان البنكي ، وذلك عن طريق الموقع الكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " ، كما يقدم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وارقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف.

مستند	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 ( في حالة الشركات والمؤسسات		
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 المجمعات والمراكز التجارية.		
٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط والمواصفات

المشروع:	أقامه مجمع تجاري متعدد الأنشطة
العقار:	الارض الفضاء الموضحة ببياناته في وصف العقار.
المستثمر:	شركة أو مؤسسة تتولى إنشاء وإدارة وتشغيل المشروع
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص "

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

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

١ . مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب **بلدية قوز الجعافرة** في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص الالكترونية بين المستثمرين لتأجير مجمع تجاري متعدد الأنشطة الواردة بياناته في وصف العقار إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهييب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها

وترحب بلدية قوز الجعافرة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. اتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمار ببلدية قوز الجعافرة

تليفون: ٠١٧٣٢٨٥٠٥١

٢. فاكس: ٠١٧٣٢٨٥٠١١

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري

## ٢. وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة بمدخل الصناعية	
مكونات النشاط	مطاعم	محلات تجارية متعدد الأنشطة	
		مقاهي	
		صراف الى	
موقع العقار		الحي : قوز الجعافرة	المدينة : قوز الجعافرة
		الشارع : طريق الصناعية	
		رقم المخطط :	رقم العقار
حدود العقار		شمالاً : حسب الكروكي المرفق	بطول : حسب الكروكي
		جنوباً : حسب الكروكي	بطول : حسب الكروكي
		شرقاً : حسب الكروكي	بطول : حسب الكروكي
		غرباً : حسب الكروكي	بطول : حسب الكروكي
نوع العقار		مجمع تجاري سكني	
مساحة الأرض		٢م ٨٢٠٠	
مساحة المباني		أرض فضاء	
عدد الأدوار		يحدد من قبل الجهة	
نوع البناء		مسلح +إنشاءات معدنية	

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية قوز الجعافرة

---



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

## ٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:
- ١/١/٣ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات استثمار أرض فضاء لإقامة مجمع تجاري سكني التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعادها.
- ٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٢/٣ لغة العطاء:
- ١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٢/٢/٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- ٤/٣ قدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكروسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي الاصل في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الاصل في تقديم العطاء هو الكرتونيا ولايعتمد غيره ويسلم لدى بلدية قوز الجعافرة والمختومة بختم المؤسسة ويقدم باسم / سعادة رئيس بلدية قوز الجعافرة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار / بلدية قوز الجعافرة ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.
- ١/٣ موعد تقديم العطاءات:
- ٢/٣ يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمصفاة فرص ولن تقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٣ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة الحادي عشر حسب الاعلان.
- ٤/٣ تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخته مطبوعة من العطاء وكروسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكرتونيا ولا يعتمد غيره.

#### ٥/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :  
١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ٦/٣ مدة سريان العطاء:

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

#### ٧/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة ، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، 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 ٩٠ يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.  
٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٨/٣ موعـد الإفراج عن الضمان :

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

٩/٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ 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.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٥/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٦/١١/٣ 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 والمواصفات بموجبه.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٣/٤ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٤. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :  
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢/٥ 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 كتابة.
- ٣/٥ سحب العطاء :  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٤/٥ تعديل العطاء :  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إهداء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد:	١/٦
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.	١/١/٦
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، <b>وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.</b>	٢/١/٦
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.	٣/١/٦
تسليم الموقع:	٢/٦
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.	١/٢/٦
في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.	٢/٢/٦



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

## ٦. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع :
- إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به ، فإن ذلك يكون على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:
- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ حق البلدية في الإشراف :
- ١/٤/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.
- ٣/٤/٧ 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.
- ٥/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :
- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ 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 إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٨/٧ متطلبات السلامة والأمن :
- يلتزم المستثمر بما يلي :
- ١/٨/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/٨/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.	٣/٨/٧
يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.	٤/٨/٧
<b>إلغاء العقد للمصلحة العامة:</b>	٩/٧
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.	
<b>تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:</b>	١٠/٧
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 غيبابيا، وإشعار المستثمر بذلك.	١/١٠/٧
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.	٢/١٠/٧
<b>أحكام عامة:</b>	١١/٧
جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.	١/١١/٧
التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.	٢/١١/٧
ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.	٣/١١/٧
تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الامور السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ القاضي بالموافقة على تحديث للأئحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ.	٤/١١/٧
أنه 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 بالملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.	٥/١١/٧



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٧. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد :	١/٨
مدة العقد ( ٢٠ سنة ) ( عشرون سنة هجرية ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.	
فترة التجهيز والتجديد :	٢/٨
يمنح المستثمر فترة ( ٥٠ % ) ( إثنتان عشر شهراً ) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.	
مواقف السيارات :	٣/٨
يلتزم المستثمر بما يلي :	
١/٥/٨ يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء	
٢/٥/٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.	
٣/٥/٨ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.	
٤/٥/٨ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.	
٥/٥/٨ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.	
١/٦/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.	
٢/٦/٨ 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.	
٣/٦/٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام..	
تأمين غرفة إسعافات أولية :	٤/٨

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.

#### ٥/٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٨. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١/٩ تجديد المجمع التجاري:

١/١/٩ يلتزم المستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.  
٢/١/٩ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق

### ٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط  
والمواصفات لإدارة وإنشاء وتشغيل مجمع  
تجاري متعدد الأنشطة

٩. المرفقات "الملاحق"

## نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة

صامطة لاستثماره في إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري متعدد الأنشطة .

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة .

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها

( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد

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

										اسم المستثمر	
										رقم بطاقة الأحوال	
					بتاريخ						صادرة من
					جوال						هاتف
					تاريخ التقديم						ص.ب

العنوان الوطني:

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

العنوان :

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية قوز الجعافرة



## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

<b>محضر تسليم عقار</b>	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<b>إقرار</b>	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إدارة وتشغيل مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية / ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة</p> <p>نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم</p> <p>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p>	
- صورة لملف العقار	

## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ  
ب. الاشتراطات البلدية والفنية للمجمع التجاري السكني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.  
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع