



كراسة الشروط والمواصفات

أنشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري أعمال البلوك
الخرسانة والجبس



فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
- ١- مقدمة
- ١-٢ وصف العقار
- ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
- ١-٣ من يحق له دخول المزايدة:
- ٢-٣ لغة العطاء:
- ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:
- ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:
- ٣-٥ موعد فتح المظاريف
- ٦-٣ تقديم العطاء:
- ٧-٣ كتابة الأسعار:
- ٨-٣ مدة سريان العطاء
- ٩-٣ الضمان:
- ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان
- ١١-٣ مستندات العطاء:
- ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
- ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
- ٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
- ٣-٤ معاينة العقار:
- ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
- ١-٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
- ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف
- ٣-٥ سحب العطاء
- ٤-٥ تعديل العطاء
- ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف
- ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
- ١-٦ الترسية والتعاقد
- ٢-٦ تسليم الموقع
- ٧- الاشتراطات العامة
- ١-٧ توصيل الخدمات للموقع
- ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ
- ٣-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة



٧-٤ تنفيذ الأعمال

٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

٧-٦ حق للبلدية في الإشراف

٧-٧ تقرير المكاوول والمكتب الاسئساري

٧-٨ اسءءءام العقار للغرض المءصص له

٧-٩ الأءير من الباطن أو الأنازل عن العقد

٧-١٠ موءء سءاء الأءرة السنوءة

٧-١١ مءطلباء السلامة والأمن

٧-١٢ إلاءء العقد للمصلاءة العامة

٧-١٣ تسليم الموقع للبلءة بعء انءاء مءة العقد

٧-١٤ أءكام عامة

٨- الاشرطاءااء الخاصة

١-مءة العقد

٢- فءرة الأءهيز

٣-وضع لوءة على موقع اسءءماري اعمال البلوك والءرسانة والءبس

٤-المنطقة المءبطة موقع اسءءماري اعمال البلوك والءرسانة والءبس

٥- الصيانة

٦-اشرطاءااء الأءهيز

٧-اشرطاءااء الءفاع المءني

٨-ءرامة الأءير

٩-١ نموءء عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المءءوم ٦/٧)

٩-٢ المءطء العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)

٩-٣ نموءء مءضر تسليم عقار للمستءمر (نموءء ٦/٣)

٩-٤ إقرار من المستءمر

١٠-نموءء العقد

١١-بطاقة الوصف



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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق ؟	هل مختوم ؟
1	نموذج العطاء		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	صورة شهادة تسديد الزكاة سارية المفعول		
10	صورة من التسجيل في ضريبة القيمة المضافة		
11	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
12	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
13	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).
العقار	هو أرض محددة من قبل البلدية، والتي يقام عليها (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر ، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
اخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحددده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحددده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فان لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوما.	
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 اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
بلدية حجر
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

الفصل الأول

١- المقدمة



١- مقدمة

ترغب بلدية حجر في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري أعمال البلوك والخرسانة والجبس)..بحجر وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتتطلب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنين والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة لاستثمارية 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 الاستثمار

تليفون: ٠١٢٢٩٠٢٠٩٦



الفصل الثاني

٢- وصف العقار



١- وصف العقار

نوع النشاط	(انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).
مكونات النشاط	(انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).
موقع العقار	حجر - الشارع العام
المدينة	حجر
حدود العقار	شمال : يبدأ من الغرب باتجاه الشرق بطول ٨٤,٦٦ متر مجرى مياه باتجاه الشرق بطول ١٤٨,٦٨ متر ثم ينكسر باتجاه الشرق بطول ١٢٧,٨٥ متر ويحده أرض قضاء
	جنوب : يبدأ من الشرق باتجاه الغرب بطول ١٣٣,١١ متر ثم ينكسر باتجاه الشمال ١٣٠,٧١ متر ثم يفصله مجرى مياه باتجاه الغرب بطول ١٤٨,٦٨ متر ثم ينكسر باتجاه الجنوب بطول ٩٩,٨٠ متر ثم ينكسر باتجاه الغرب بطول ١٣٦,٤٤ متر ويحده خطوط خدمات وطريق قائم بعرض ١٥ متر
	شرق : يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول ١٣٦,٧٢ متر ويحده أرض قضاء
	غرب: يبدأ من الجنوب باتجاه الشمال بطول ٥٩,٩٨ متر ثم ينكسر باتجاه الشمال الشرقي بطول ٦٠,٣٧ متر ويحده أرض قضاء ومسار جريان المياه
	أرض قضاء
نوع العقار	أرض قضاء
مساحة الارض	٢٩١٣٣,٣٩ متر مربع
عدد الادوار	٠
نوع البناء	٠

الخدمات بالعقار : لا يوجد

-

بيانات أخرى: لا يوجد

-



الفصل الثالث

٣ – اشتراطات دخول المزايدة



٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١-٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس) التقدم في هذه المزايدة. ما عد

المنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والاسكان والموافقة على استبعاده.

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 رسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر 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 المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الالكتروني (فرص الاستثمارية)

٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب تقديم العطاءات على حسب المواعيد المحددة في الاعلان.

٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف على حسب الإعلان في التاريخ المحدد في منصة فرص

٦-٣ تقديم العطاء:

١/٦-٣ في حال تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم موعد 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 ١٩٩٠٩٩ او تقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً

٧-٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

١/٧-٣ 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.

٢/٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٨-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٦ أشهر) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء ساري المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

٩- الضمان :- ١/٩- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بما لا يقل عن ٢٥% من إيجار سنة واحدة، 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 الحالة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة.



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 تكون مدة العطاء أقل من ٦ أشهر، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١١-٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (١) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .



الفصل الرابع

٤- واجبات دخول المزايدة والتقديم



٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

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

٤-٢ 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 عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات أو إجابات شفوية.

٤-٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يعترف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الفصل الخامس

٥- ما يحق بلدية حفر والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١-٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للبلدية بعد اخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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 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 بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤-٥ 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 مندوب 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 مصدقاً من الغرفة التجارية.



الفصل السادس

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١-٦ يتم إخطار من رست عليها لمزايدة 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.

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

٢-٦ تسليم الموقع:

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

٢/٢-٦ في حال تأخر المستثمر عنا لتوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والسكناء
بلدية حجر
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

الفصل السابع

٧- الاشتراطات العامة



١١-٧ الاشتراطات العامة:

١-٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات لـ لموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - إنارة الشوارع الداخلية والخارجية - سفلتة - بوابات دخول وخروج - لوحات إرشادية - تصريف مياه الامطار والسيول - اسوار خارجية على الموقع - أرصفة - تشجير الشوارع الخارجية - هاتف - وأعمال ومعدات متطلبات السلامة المعتمدة من الدفاع المدني - كاميرات المراقبة على الشوارع الفرعية والرئيسية) ... وغيرها وكافة الخدمات الـ لازمة على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

١/٣-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس). قبل الحصول على الموافقات

والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢/٣-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن سند مهمة (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس). 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.

٥-٧ 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 و وضع الملاحظات الفنية علماً وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً 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 تسبب 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 .

٦-٧ حق البلدية في الإشراف:

١/٦-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات

والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٣/٦-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.

٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات .

٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض 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 على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠-٧ 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

١١-٧ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١/١١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة .

٢/١١-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١-٧ الزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤/١١-٧ 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 مسئولية عن ذلك.

١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

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

١٣-٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية .
تؤول ملكية المنشأة والتجهيزات المقامة على القار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحلة جيدة .

١٤-٧ أحكام عامة:

١/١٤-٧ جميع المستندات والمخططات و وثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٤-٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حلة عدم قبوله.

٤/١٤-٧ الإلزام بتعميم صاحب السعوى الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ هـ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفترة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة الدفاع المدني/ وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعه ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي



تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدنى على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

- ٦/١٤-٧ الإلتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الخطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ م الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية)(المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).
- ٧/١٤-٧ الإلتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- ٨/١٤-٧ الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة مادفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ".



الفصل الثامن

٨- الاشتراطات الخاصة



٨- الاشتراطات الخاصة

١ -مدة العقد :

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

٢-فترة التجهيز:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٣-وضع لوحة على موقع تجاري استثماري رقم ٦.

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس)..مبيناً عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة .

٤-المنطقة المحيطة بموقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والبلوك:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام موقع استثماري، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو تخزين أي مواد خارج الموقع الاستثماري.

٥-الصيانة :

يجب على المستثمر المحافظة على نظافة موقع استثماري وصيانتته بصفة دورية.
على المستثمر العمل على نظافة منطقة الموقع الاستثماري ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة .

٦-اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الموقع الاستثماري من الداخل بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها

٧-اشتراطات الدفاع المدني :

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

٨-غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز ل البلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ٥٠٠ ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا ت تعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠ % من قيمة الايجار السنوي.



الفصل التاسع

٩- المرفقات (الملاحق)



٩-١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

الموكر .

سعادة / رئيس بلدية حجر

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مركز حجر لاستثماره في (إنشاء وتشغيل

وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس).

وحيث تم شراؤنا لكراسه شروط ومواصفات المنافسه بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصه بهذه المنافسه، كما تم معاينة العقار على الطبيعه معاينة تامه نافية ل لجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجدون برفقه كراسه الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمنا وكافة المستندات المطلوبه في كراسه الشروط والمواصفات .

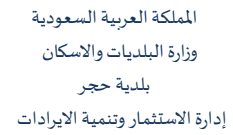
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
بتاريخ :	صادرة من
نوع النشاط	
فاكس :	هاتف :
الرمز	ص. ب

العنوان :

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

[illegible]



٣-٩ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار
الرقم : التاريخ : / / ١٤ هـ العقار رقم : بلدية
رقم عقد التأجير : اسم المستثمر : تاريخه :
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته اعلاه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية حجر وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية ل لجهالة شرعا وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه . (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع _____ صورة ملف العقار

٩-٤ 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 :
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



الفصل العاشر

١٠ - نموذج العقد



١٠ - نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم..... 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 تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

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

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من

الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

المادة الأولى

تعريف لمفردات العقد .

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار .

المشروع : هو (انشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري اعمال البلوك والخرسانة والجبس) المراد إقامته وتشغيله من

قبل المستثمر على الموقع

المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي

تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: : كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثانية

مستندات العقد

المستندات التالية مكتملة ومتنمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة

وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار : بلدية..... حي.....

المدينة : حجر



حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

شمالاً :	بطول	مترا
جنوباً :	بطول	مترا
شرقاً :	بطول	مترا
غرباً :	بطول	مترا

مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية:
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طابقاً
- نوع البناء:

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه ل ((إنشاء وتشغيل وصيانة موقع استثماري ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

اعمال البلوك والخرسانة والجبس)

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ()

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ()

للتجهيز والإنشاء ، وهي تعادل % من المدة المحدد في 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 إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة ل لتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً لشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً لشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

تشغيل وصيانة المشروع وفقاً لشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

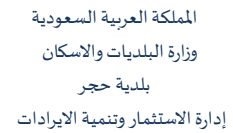
سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

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.



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

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 والإنشاء 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 بالإنداز.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنداز.
- 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 توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

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

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

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية

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 لللائحة التصرف بالعقارات البلدية

الشروط الخاصة

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

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الأيجار السنوي.

والله ولي التوفيق،،،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني



الفصل الحادي عشر

١١ - بطاقة الوصف



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
بلدية حجر
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

١١ - بطاقة الوصف

عبارة عن أرض فضاء يقوم المستثمر بالبناء على حسب شروط ومواصفات البلدية