



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة محافظة جدة (314)  
بلدية محافظة الكامل

## كراسة الشروط والمواصفات

### لمشروع مجمع مواد بناء



(يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل قيمة 25% من قيمة العطاء و أن لا تقل مدته عن ثلاثة أشهر  
من تاريخ فتح المظاريف)

فهرس المحتويات

الموضوع	الصفحة
أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة .....	5
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .....	6
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفء إءبار السنة الأولى .....	7
<b>1- مقدمة .....</b>	<b>8</b>
1-مقدمة .....	9
<b>2- وصف العقار .....</b>	<b>10</b>
1-2 وصف العقار .....	11
<b>3- اشتراطات دخول المزايمة والتقديم .....</b>	<b>12</b>
3-اشتراطات دخول المزايمة والتقديم .....	13
1-3 من يحق له دخول المزايمة: .....	13
2-3 لغة العطاء: .....	13
3-3 مكان تقديم العطاءات: .....	14
4-3 موعد تقديم العطاءات: .....	14
5-3 موعد فءح المظاريف: .....	14
6-3 تقديم العطاء: .....	14
7-3 كتابة الأسعار: .....	14
8-3 مدة سريان العطاء: .....	15
9-3 الضمان: .....	15
10-3 موعد الإفراج عن الضمان : .....	15
11-3 مستندات العطاء: .....	16
<b>4- واجبات المسءءمءر قبل إعداد العرض .....</b>	<b>17</b>
4- واجبات المسءءمءر قبل إعداد العرض .....	18
1-4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة: .....	18
2-4 الاستفسار حول بيانات المزايمة: .....	18

- 18.....3-4 معاينة العقار:
- 19.....5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**
- 20.....5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
- 20.....1-5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
- 20.....2-5 تأجيل موعد فتح المظاريف:
- 20.....3-5 سحب العطاء:
- 20.....4-5 تعديل العطاء:
- 20.....5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:
- 21.....6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**
- 22.....6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
- 22.....1-6 الترسية والتعاقد:
- 22.....2-6 تسليم الموقع:
- 23.....7- الاشتراطات العامة**
- 24.....7- الاشتراطات العامة
- 24.....1-7 توصيل الخدمات للموقع:
- 24.....2-7 البرنامج الزمني للتنفيذ:
- 24.....3-7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
- 24.....4-7 تنفيذ الأعمال:
- 24.....5-7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
- 25.....6-7 حق الأمانة في الإشراف:
- 25.....7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- 25.....8-7 استخدام العقار للغرض المخصص له :
- 25.....9-7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
- 26.....10-7 موعد سداد الأجرة السنوية:
- 26.....11-7 متطلبات السلامة والأمن:
- 26.....12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
- 26.....13-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
- 27.....14-7 أحكام عامة:

- 8- الاشتراطات الخاصة ..... 29
- 8- الاشتراطات الخاصة..... 30
- 1-8 مدة العقد: ..... 30
- 2-8 فترة التجهيز والإعداد: ..... 30
- 3-8 غرامة التأخير: ..... 30
- 9- الاشتراطات الفنية ..... 31
- 9- الاشتراطات الفنية ..... 32
- 1-9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ..... 32
- 2-9 اشتراطات فنية: ..... 32
- 3-9 اشتراطات فنية عمه ..... 33
- 10- المرفقات "الملاحق" ..... 34
- 1-10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7) ..... 35
- 2-10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) ..... 36
- 3-10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج 3/6) ..... 37
- 4-10 إقرار من المستثمر ..... 38
- 11- نموذج العقد ..... 39
- 12- بطاقة الوصف ..... 45

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 (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
7	صورة سارية المفعول من إشتراك الغرفة التجارية		
8	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (مجمع مواد بناء) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها (مشروع مجمع مواد بناء).
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (مواد البناء).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
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 المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	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 الأمانة	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة 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 الأمانة 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

## 1- مقدمة



## 1-مقدمة

ترغب بلدية محافظة الكامل في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص للاستثمار البلدي (<https://furas.momah.gov.sa/ar>) والظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء مجمع مواد بناء) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات 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 والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه لقسم الاستثمار بالبلدية

1. او الاتصال على 0562744345



## 2- وصف العقار



1-2 وصف العقار

نوع النشاط	مجمع مواد بناء
مكونات النشاط	محلات
موقع العقار	حي اجيمع
المدينة	الكامل
حدود العقار	شمالاً : شارع عام بطول 2م306
	جنوباً :
	شرقاً : الجبل بطول 2م223
	غرباً : -- بطول --
نوع العقار	ارض
مساحة الأرض	2م26622
مساحة المباني	
عدد الأدوار	دور واحد
نوع البناء	هياكل معدنية مع اعتماد المخططات التنفيذية

الخدمات بالعقار:

-

بيانات أخرى:

-

### 3- اشتراطات دخول المزايمة والتقديم



### 3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 1-3 من يحق له دخول المزايدة:

- 1/1-3 يحق للأفراد و للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال **مجمع مواد البناء** ) التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين 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 مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 1/2-3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2-3 لغة العطاء:

- 2/1-3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية 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.
- 2/2-3 في حال التقدم بمستند 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.

### 3-3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق منصة فرص للاستثمار البلدي <https://furas.momah.gov.sa/ar> والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم , وفي حالة تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لا سباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 او عن طريق البريد الالكتروني [inv@moora.gov.sa](mailto:inv@moora.gov.sa) وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار بالبلدية والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم

### 4-3 موعد تقديم العطاءات:

الموعد المحدد في الاعلان

### 5-3 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد في الاعلان .



### 6-3 تقديم العطاء:

- 6/1-3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 6/2-3 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.
- 6/3-3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايده، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### 7-3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

- 7/1-3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 7/2-3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- 7/3-3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 7/4-3 يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة المعمول بها من قبل الجهات المختصة وإضافتها إلى الأجر السنوي والمقدم من قبل المستثمر

### 8-3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء ( 3 أشهر ) 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.

### 9-3 الضمان:

- 9/1-3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% من قيمة العطاء ، 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 9/2-3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء ، أو أن تكون مدة العطاء أقل من 3 أشهر ، أو يكون خطاب الضمان مقمداً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10-3 موعد الإفراج عن الضمان :

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

### 11-3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات في الصفحة رقم 5 .



4- واجبات المستثمر  
قبل إعداد العرض



#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4-1 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 للأمانة في استبعاد العطاء.

##### 4-2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### 4-3 معاينة العقار:

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

5- ما يحق للأمانة والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



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

### 1-5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية بعد أخذ 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 أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### 2-5 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.

### 3-5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 4-5 تعديل العطاء:

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

### 5-5 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 مصدقاً من الغرفة التجارية.

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1-6 الترسية والتعاقد:

- 1/1-6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- 1/2-6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 1/3-6 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.

### 2-6 تسليم الموقع:

- 2/1-6 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.
- 2/2-6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## 7- الاشتراطات العامة



## 7- الاشتراطات العامة

### 7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

### 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### 7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

3/1-7	يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (مجمع مواد البناء) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
3/2-7	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.
3/3-7	يتم عمل فحص التربة من قبل المستثمر قبل البدء في طلب الترخيص والشروع في البناء
3/4-7	يتم عمل دراسة هيدرولوجية للموقع قبل البدء في طلب ترخيص والشروع في البناء

### 7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء (مجمع مواد بناء) 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.

### 7-5 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 الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 تلافى 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 الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### 6-7 حق الأمانة في الإشراف:

- 6/1-7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 6/2-7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 6/3-7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ، وفى حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### 7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: أمانة جدة

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

#### 8-7 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.

#### 9-7 التآجير 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 الأمانة ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## 10-7 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## 11-7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 11/1-7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 11/2-7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 11/3-7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 11/4-7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

## 12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة 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.

## 13-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة .  
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### 14-7 أحكام عامة:

- 14/1-7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 14/2-7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 14/3-7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 14/4-7 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ..
- 14/5-7 الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 58128 في 1432/12/4هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 1430/2/26 هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) ) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع 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 6558 وتاريخ 1432/7/2هـ ومشفوعه بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- 14/6-7 الإلتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 بتاريخ 1435/12/26هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/7/30هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية)(المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).
- 14/7-7 الإلتزام بالتعميم رقم 1/756/ع بتاريخ 1404/5/4هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- 14/8-7 الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 28651 بتاريخ 1433/6/1 هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسيه

- أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة مادفعه المستثمر وإتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايمة أو العدة أو العقدة "د"



## 8- الاشتراطات الخاصة



## 8- الاشتراطات الخاصة

### 1-8 مدة العقد:

مدة العقد ( 20 ) عشرون سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

### 2-8 فترة التجهيز والإعداد:

يمنح المستثمر فترة ( 5% ) 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.

تتكون فترة التجهيز والإعداد من مرحلتين : فترة التجهيز، وفترة تسليم الموقع.

1/2/8 فترة التجهيز :

مدة فترة التجهيز ( 5% ) ( 365 يوماً ) يقوم المستثمر خلالها بالتعرف على كامل منطقة السوق، وتوفير العمالة، والمعدات والأدوات المطلوبة، وتجهيز المكاتب، ووسائل الاتصال، وسكن العمال (إذا لزم الأمر) وزיהم الموحد، وجميع اللاتزامات الأخرى، ويلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني يتم إرفاقه بالعطاء موضعاً فيه المدة الزمنية لكل أعمال التجهيز السابق ذكرها.

### 3-8 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ( 500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الايجار السنوي.



## 9- الاشتراطات الفنية

## 9- الاشتراطات الفنية

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

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

### 2-9 اشتراطات فنية:

1-2-9 تكون مداخل ومخارج مراكز بيع مواد البناء جهة الشارع الرئيسي فقط وألا يقل عرض كل من المدخل أو المخرج عن ( 4م ) أربعة أمتار أو عمل بوابة واحدة للدخول والخروج بحيث لا يقل عرضها عن ( 6م ) ستة أمتار وبارتفاع ( 4م ) أربعة أمتار .

2-2-9 ارتفاع المركز من الداخل لا يقل عن ( 5م ) خمسة أمتار أو حسب أنظمة البناء المعمول بها في المنطقة .

3-2-9 بسمح لمراكز الخدمة بيع مواد البناء بعمل السقف من الهياكل الحديدية وإحاطة موقع تخزين المواد بجدران من البلوك الإسمنتي ومراعاة عزل الجدران والأسقف من الرطوبة والحرارة .

4-2-9 عمل فتحات كافية للتهوية والإضاءة داخل المراكز والمحلات .

5-2-9 جميع المنشآت لمراكز بيع مواد البناء من دور واحد ( أرضي فقط ) مع السماح بعمل ميزانين كمكاتب للإدارة أما محلات بيع مواد البناء فتكون ضمن مبنى مرخص للاستعمال التجاري .

6-2-9 يسمح بعمل غرفة للاستقبال والإدارة داخل مراكز بيع مواد البناء بجوار المدخل مع دورة مياه وغرفة تخزين وغرفة حارس بمساحة لا تزيد عن (15%) من إجمالي مساحة المركز .

7-2-9 عمل أرضية المركز من طبقة من الخرسانة المسلحة بسماكة مناسبة لتحميل التشوينات مع عمل فواصل تمديد طبقاً للمواصفات .

8-2-9 أرضيات محلات بيع مواد البناء تكون مبلط بشكل جيد أو مصبوبة بطبقة مناسبة من الخرسانة المسلحة .

9-2-9 التقيد بما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية .

### 3-9 اشتراطات فنية عمه

- 1-3-9 التقيد بتعليمات الدفاع المدني فيما يخص اشتراطات السلامة .
- 2-3-9 يقتصر نشاط المركز أو المحل على عرض وبيع مواد البناء فقط .
- 3-3-9 لا يسمح بإقامة أو سكن العمال داخل المراكز أو المحلات ويسمح بغرفة للحراسة فقط .
- 4-3-9 تخزين مواد البناء يكون في أماكن مظلمة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة .
- 5-3-9 توفير مساحات كافية لوقوف وحركة الشاحنات داخل مراكز بيع مواد البناء .
- 6-3-9 أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات مواد البناء السائبة بهواء الموقع والمناطق المجاورة .
- 7-3-9 أخذ كافة الاحتياطات الكافية لتخزين مواد السائبة مثل الإسمنت والجبس وغيرها وحمايتها من الأمطار والرطوبة الزائدة .
- 8-3-9 تبليط أو صب أرضيات أماكن تخزين مواد البناء السائبة أو تخزين هذه المواد على منصات خشبية .
- 9-3-9 الأكياس المعادة التعبئة يكتب عليها بخط واضح ( أكياس معادة التعبئة ).
- 10-3-9 اتخاذ كافة الإجراءات الوقائية الصحية حيال العاملين بالمركز للمحافظة على سلامتهم من غبار المواد السائبة وخلافه .
- 11-3-9 تخزين المواد داخل المحلات يتم في الفترات التي يقل فيها الازدحام في حركة السير .
- 12-3-9 عدم عرض أية مواد بناء خارج المحل أو على الأرصفة .
- 13-3-9 وضع لوحة توضح أسعار البيع ونوعية المواد وفقاً لتعليمات البلدية ووزارة التجارة والصناعة .



10-1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7 )

سعادة / رئيس بلدية محافظة الكامل المحترم،  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الكامل لاستثماره في ( **مجمع مواد بناء** ).  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ريال (غير شامل لضريبة القيمة المضافة) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

## 2-10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



3-10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في <b>(إنشاء مجمع مواد بناء )</b> بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على 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> <p>— صورة لملف العقار</p>	

## 4-10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم



التوقيع



رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

اسم الأمانة..... 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..... 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 للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو (مجمع مواد البناء ) 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 مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي 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: جدة

### 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 لـ (مجمع مواد بناء) ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( 25 سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 6% من

يعطى المستثمر فترة ( 18 شهر )

المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي:

ريال فقط ويتم سداد إيجار السنة الأولى

الإيجار السنوي للعقار ( ) ريال

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 :

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة الأمانة على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
6. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة.
9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة 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 كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.

#### 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 218 في 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ و ف في 1423/1/25هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 2- 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 الأمانة ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- 5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 6- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، 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 الأمانة 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 تسرى أحكامه للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 38313/ب/3 في 1423/9/23 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 للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 1426/12/24 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.

#### المادة العشرون :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ( 500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة اللإيجار السنوي.

#### والله ولي التوفيق،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

