

كراسة الشروط والمواصفات

مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات

المباني بمدينة جدة

(العقد الثاني)

الإصدار الأول (أغسطس 2025م)

لماذا تستثمر في جدة؟

جدة تتمتع بتنوع ثقافي ومجتمع نابض بالحياة، مما يجعلها بيئة مريحة للعيش والعمل



01

جدة تعتبر البوابة الرئيسية للمناطق الغربية في المملكة، حيث تتمتع بموقع جغرافي متميز على البحر الأحمر. هذا الموقع يجعلها مركزاً مهماً



02

جدة تعد وجهة سياحية رئيسية في المملكة، خاصة مع استقطابها للمعتمرين في موسم الحج والعمرة



03

جدة تشتهر بتنظيم العديد من الفعاليات الثقافية والترفيهية الكبرى



04

فهرس المحتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	7
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	8
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	10
1-مقدمة.....	11
1-2 وصف العقار	12
3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	13
1-3 من يحق له دخول المنافسة:	13
2-3 سرية المعلومات:	13
3-3 لغة العطاء:	13
4-3 مكان تقديم العطاءات:	13
5-3 موعد تقديم العطاءات:	13
6-3 موعد فتح المظاريف:	14
7-3 تقديم العطاءات:	14
8-3 كتابة الأسعار:	14
9-3 مدة سريان العطاء:	14
10-3 الضمان:	14
11-3 موعد الإفراج عن الضمان:	15
12-3 مستندات العطاء:	15
4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	16
1-4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	16
2-4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	16
3-4 معاينة العقار:	16
5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	16

- 1-5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات: 16
- 2-5 تمديد موعد فتح المظاريف: 17
- 3-5 سحب العطاء: 17
- 4-5 تعديل العطاء: 17
- 5-5 حضور جلسة فتح المظاريف: 17
- 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع 18
- 1-6 الترسية والتعاقد: 18
- 2-6 تسليم الموقع: 19
- 7- الاشتراطات العامة 20
- 1-7 توصيل الخدمات للموقع: 20
- 2-7 البرنامج الزمني للتنفيذ: 20
- 3-7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: 20
- 4-7 تنفيذ الأعمال: 20
- 5-7 التعاقد مع استشاري للمشروع لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ: 20
- 6-7 حق الأمانة في الإشراف: 21
- 7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: 22
- 8-7 استخدام العقار للغرض المخصص له: 22
- 9-7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 22
- 10-7 موعد سداد الأجرة السنوية: 22
- 11-7 متطلبات السلامة والأمن: 22
- 12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: 23
- 13-7 فسخ أو انتهاء مدة العقد: 23
- 14-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 24
- 15-7 أحكام عامة: 24
- 16-7 تسليم المواقع للأمانة وإزالة اللوحات بعد انتهاء مدة العقد: 24

25.....	17-7 القيمة المضافة:
26.....	8- الاشتراطات الخاصة
26.....	1-8 مدة العقد:
26.....	2-8 فترة التجهيز والإنشاء:
27.....	3-8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):
27.....	4-8 الاشتراطات والالتزامات:
31.....	5-8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:
31.....	6-8 ضوابط الإعلان:
32.....	7-8 اللوحات الإعلانية:
33.....	8-8 اشتراطات التشغيل والصيانة:
34.....	9-8 العاملون:
34.....	10-8 الغرامات والجزاءات:
36.....	11-8 الشرط الجزائي:
.....	12-8 طلب تغيير أو نقل موقع:
38.....	9- الاشتراطات الفنية
38.....	1-9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
38.....	2-9 الاشتراطات المعمارية:
38.....	3-9 الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:
39.....	10- اشتراطات الأمن والسلامة
39.....	1-10 الإجراءات الوقائية:
39.....	2-10 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:
39.....	3-10 المسؤولية عن الحوادث:
41.....	1-11 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)
42.....	2-11 المواقع المعتمدة لإقامة اللوحات الدعائية والإعلانية الخاصة بالمشروع
43.....	3-11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

44.....	11-4 إقرار من المستثمر
46.....	11-5 نموذج طلب استبدال موقع لوحة قائمة (نموذج مقترح ويحق للأمانة تغييره)
47.....	11-6 نموذج تسليم موقع لوحة (نموذج مقترح ويحق للأمانة تغييره)
48.....	11-7 نموذج اعتراض عن موقع لوحة (نموذج مقترح ويحق للأمانة تغييره)
49.....	12-1 نموذج العقد
58.....	14-1 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:
59.....	15-1 تصاميم استرشادية:

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

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعد المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الإلكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك التأكد ومراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها مختومة بختمه.

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
2	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومختوماً بختم المستثمر		
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	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
9	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
11	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن 90 يوماً من تاريخ فتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
12	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		
13	نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية		
14	صورة سارية المفعول لترخيص مزاولة نشاط الدعاية والإعلان		
15	شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) توضح سلامة السجل الائتماني.		

م	مستندات الطرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
15	في حالة التضامن يتم تقديم عقد الشركة او اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء مصدقة من الغرفة التجارية.		

م	مستندات الطرف الفني	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	خبرة سابقة في مجال اللوحات الدعائية والاعلانية		
2	الملاءة المالية في تنفيذ مشاريع مشابهة		
3	مؤهلات وخبرات الموظفين الرئيسيين العاملين بالمشروع (السيرة الذاتية، الشهادات المهنية)		
4	خطة إدارة المشروع		

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

يكون للمصطلحات في كراسة الشروط والمواصفات هذه المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

المشروع	مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالمواقع المحددة.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة جدة
العقار	هي المواقع المشار لها في الكراسة لإقامة نشاط المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو تضامن مرخصة تزاوّل نشاط الدعاية والإعلان
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند استثمار العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
اللوحات الدعائية والاعلانية	هي الشاشات المستخدمة للإعلان التجاري على واجهات المباني في المحاور غير المميزة بمدينة جدة وتعرض منتجات أو خدمات للغير سواءً بالكتابة أو النقش أو اللصق أو غيرها .
لوحة أو لوحات	الشاشات الدعائية أو الإعلانية
موقع المشروع	مواقع الشاشات

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق (فرص)	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	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 المنافسة
	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

ترغب أمانة جدة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة العامة الإلكترونية لمشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات هذه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة العامة لتنمية الاستثمار في مقر وكالة الاستثمار بمبنى شركة جدة الواقع على شارع المعادي بحي الرويس الدور الثالث.

2. تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً للإدارة العامة لتنمية الاستثمار موضحاً به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة.

1-2 وصف العقار

نوع النشاط	مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)
عدد مواقع اللوحات	3 شاشات لعدد 3 مباني كحد أقصى وإجمالي لا يزيد عن 80 % مساحة الواجهة المحددة بكل مبنى مع مراعاة الأبعاد الخاصة بالاشتراطات المتعلقة بالنشاط بوزارة البلديات والإسكان.
موقع العقار	- لا يُسمح بالإعلان في الطرق والمحاور المميزة التالية، بغض النظر عن مواقع المخطط الإعلاني: - طريق الملك عبد العزيز وطريق الأندلس - طريق الأمير سلطان - طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية) 1. طريق الملك عبد العزيز: شمالاً من تقاطع طريق الملك عبد العزيز مع الدوار الذي يربط بين: - طريق الأمير طلال بن منصور - طريق الكورنيش - طريق الأمير عبد الله الفيصل - طريق أبحر حتى تقاطع طريق الأندلس (امتداد طريق الملك عبد العزيز جنوباً) مع طريق الملك عبد الله عند ميدان الملك عبد الله (ميدان السارية). 2. شارع الأمير سلطان: من تقاطع شارع الأمير سلطان مع طريق السلام شمالاً حتى تقاطع طريق الأمير سلطان مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز جنوباً. 3. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز: من تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الحرمين شرقاً، إلى تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الملك عبد العزيز غرباً. - بما لا يخل عدد اللوحات المحددة بالمخطط الإعلاني، واشتراطات، وزارة البلديات والإسكان
المدينة	جدة
نوع العقار	واجهة مبنى يقوم باختيارها المستثمر وتوافق عليها الأمانة.
نوع البناء	حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1-3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1-3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في نفس مجال **الدعاية والإعلان** التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذين لا تنطبق عليه الشروط أعلاه، أو المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (2) سنتين من تاريخ الحكم أو القرار.

2-3 سرية المعلومات:

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

3-3 لغة العطاء:

- 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.
- 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.

4-3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة، وتسلم باليد للإدارة العامة للعقود الاستثمارية بالدور الثاني في مقر وكالة الاستثمار بمبنى شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الواقع على شارع المعادي بحي الرويس.

5-3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه **(الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص)** ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3-6 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف (الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص).

3-7 تقديم العطاءات:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- 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، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momrah.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3-8 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 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.

3-9 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3-10 الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان البنكي به أقل من (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

11-3 موعـد الإفراج عن الضمان:

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

12-3 مستندات العطاء:

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

13-3 التضامن والتحالف:

يجوز لأي جهتين أو أكثر تشكيل "تحالف أو تضامن" وتقديم عطاء مشترك لتنفيذ المشروع بشكل مشترك على أن

تتوافر الشروط الآتية:

- أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية تضامن مبرمة بين أطراف التحالف أو التضامن ومصدقة من الغرفة التجارية ومن الجهات المخولة بالتوثيق.
- أن يحدد في الاتفاقية قائد التضامن أو التحالف كممثل قانوني أمام الأمانة لاستكمال إجراءات التعاقد وتوقيع العقد والمراسلات والمخاطبات.
- أن يوضح في الاتفاقية الأعمال التي سيقوم بها كل طرف من أطراف التضامن، مع النص على التزام ومسؤولية المتضامين مجتمعين أو منفردين عن تنفيذ كافة أعمال المشروع المطروحة في المنافسة.
- أن يختم العرض وجميع وثائقه ومستنداته من جميع أطراف التضامن، وتقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.
- لا يجوز لأي طرف من أطراف التضامن التقدم للمنافسة بعرض منفرد أو التضامن مع منافس آخر، كما لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها إلا بموافقة الأمانة.

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 المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، 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 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 تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه الأمانة، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2-5 تمديد موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت الأمانة ذلك، حيث ستقوم الأمانة بإخطار جميع مشترري الكراسة بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص.

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

1-6 الترسية والتعاقد:

- 1/1-6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 1/2-6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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 الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.
- 1/3-6 يجوز للأمانة مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- 1/4-6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 1/5-6 تقوم اللجنة المشكلة من الأمانة المعتمدة باستلام الظرف الفني و الظرف المالي للمتقدمين في آن واحد قبل آخر موعد لاستلام المظاريف والذي يتم الإعلان عنه في الجريدة الرسمية و بيانات الفرصة الاستثمارية في موقع أو تطبيق "فرص" (الساعة 11 صباحاً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف) ثم تقوم اللجنة المعتمدة بفتح العروض الفنية (الظروف الفنية للمتقدمين) أولاً لدراساتها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المرفق وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم ينجح (الحصول على نجاح) في جميع البنود أو معايير عناصر التقييم الفني في الجدول أدناه، ثم يتم النظر على العروض المالية المقدمة على موقع فرص ومطابقتها بالظرف المالي المقدم للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقوم لجنة الاستثمار بالأمانة بدراسة أعلى عطاء مالي مقدم من قبل المؤهلين فنياً بعد استيفائه للشروط والتوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم الفني		
رقم المعيار	وصف المعيار	التقييم (نجاح/ فشل)
1	خبرة سابقة في مجال اللوحات الدعائية والإعلانية	
2	الملاءة المالية في تنفيذ مشاريع مشابهة	
3	مؤهلات وخبرات الموظفين الرئيسيين العاملين بالمشروع (السيرة الذاتية، الشهادات المهنية)	
4	خطة إدارة المشروع	
النتيجة النهائية (مؤهل / غير مؤهل)		

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 الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ التسليم عن شهر واحد.

2/2-6

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.

7- الاشتراطات العامة

7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل تيار الكهرباء لمواقع اللوحات على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بأمانة محافظة جدة ومع شركة الكهرباء، كما يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.

7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من إجراءات توقيع العقد وتسليم الموقع له أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتصميم والإنشاء والتركيب والتشغيل والصيانة، وضرورة موافقة الأمانة على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه.

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

- | | |
|-------|--|
| 3/1-7 | يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع (حفر وتركيب اللوحات) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة. |
| 3/2-7 | يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. |
| 3/3-7 | في حال وجود عوائق تأخر الحصول على التراخيص أو الموافقات اللازمة أو توصيل الكهرباء أو أي خدمات أخرى مطلوبة للمواقع يتعين على المستثمر إبلاغ الأمانة بخطاب رسمي بوجود هذا العائق فور اكتشافه، كما يجب أن يتضمن الخطاب تقرير مفصل عن الموقع المتعثر مقدم ومعتمد من استشاري المشروع يتضمن العوائق والدلائل والمستندات التي تثبت وجود العائق، وفي حال تأخر المستثمر في تقديم هذا الخطاب فلا يحق له المطالبة بأي تسوية مالية أو تخفيض في القيمة الإيجارية. |

7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يشترط أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

7-5 التعاقد مع استشاري للمشروع لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ:

يجب أن يسند المستثمر مهمة التصميم والإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومعتمد لدى الهيئة السعودية للمهندسين والأمانة، ويكون من ضمن واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- اعتماد مواقع إقامة اللوحات في حال تم اقتراحها من قبل المستثمر والتأكد من توافقها من المتطلبات المكانية المنصوص عليها ضمن الاشتراطات البلدية لذات النشاط قبل تقديم هذه المواقع للأمانة.
- تصميم واعتماد شكل اللوحات بأبعاد ومواصفات تتوافق مع الاشتراطات البلدية لذات النشاط ومتماشية مع هوية مدينة جدة وتقديمها للأمانة للاعتماد أو أخذ التوصيات والتعديلات ومعالجتها بصورة عاجلة وتقديمها مرة أخرى.
- اعتماد مخططات اللوحات مدعمة بالإحداثيات والصور (المطلوب هو مخطط لكل موقع لوحة وليست مجمعه ضمن مخطط واحد يصعب على الأمانة أو المستثمر أو المقاول الرجوع له عند الحاجة)
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- الإشراف على تنفيذ المشروع من المقاول والتي تتضمن المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وللإشتراطات البلدية ومواصفات الكود السعودي.
- توجيه المقاول وتقديم المشورات الفنية والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- تقييم ودراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- اقتراح التغييرات والتعديلات الثانوية على المشروع والتنسيق مع الأطراف المعنية بالمشروع والجهات ذات الصلة.
- تزويد الأمانة، أو من تعينه لهذا الغرض بتحديثات دورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو مخاطر قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.

6-7 حق الأمانة في الإشراف:

- 6/1-7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله 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 التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 6/4-7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم المختصين بها بالمعاينة وعمل تقرير يبين أن تنفيذ اللوحات تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات والتصاميم المعتمدة الواردة في هذه الكراسة أو المعتمدة خطياً من الأمانة بعد توقيع العقد.

7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول واستشاري المشروع 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 المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

9-7 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 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:

1- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للأمانة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى (30 يوم) من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للأمانة إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد، كما يحق للأمانة إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة.

2- يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي، أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل، وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (860) وتاريخ 1432/03/13 هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24 هـ.

3- تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة 2 أعلاه من هذا البند.

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 والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.

11/2-7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو المركبات.

- 11/3-7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 11/4-7 يكون المستثمر مسؤولاً 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 الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- 11/5-7 يلتزم المستثمر بدليل تسوير مواقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان .
- 11/6-7 يلتزم المستثمر بعد الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالعقار (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

12- 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 (السنة الصادر فيها قرار الفسخ) حسب الإجراءات النظامية المتبعة.

13- فسخ أو انتهاء مدة العقد:

يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

- 1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، مالم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/ البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة.
- 2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
- 4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد لمدة تزيد عن المدة المنصوص بها في هذه الكراسة أو العقد الاستثماري.
- 5- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
- 6- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
- 7- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

7-14 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.

7-15 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ.
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 58128 في 4/12/1432هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 26/2/1430 هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 2/7/1432هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 بتاريخ 26/12/1435هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 30/7/1435هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بترقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم 2014/2856 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- الالتزام بالتعميم والقرارات الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة في كل ما يتعلق بأعمال الإشراف والتنفيذ والصيانة والتشغيل.

7-16 تسليم المواقع للأمانة وإزالة اللوحات بعد انتهاء مدة العقد:

تعتبر اللوحات التي سيقوم المستثمر بإنشائها وتشغيلها وصيانتها وما تشمله من تجهيزات هي ملك له بموجب العقد ويجب إزالتها بعد انتهاء العقد أو إنهائه لأي سبب كان، على أن يقوم المستثمر بتسليم المواقع خالية من الشوائب وبالحالة

التي كانت عليها عند بداية العقد أو وفق ما طرأ على الموقع من تطوير وتحسينات قامت بها الأمانة أثناء مدة العقد، وذلك خلال مدة لا تتجاوز شهر من نهاية العقد أو إنهائه، ويحق للأمانة التحفظ على هذه اللوحات وملحقاتها إذا كان للأمانة مستحقات لم يقيم المستثمر بسدادها أثناء سريان العقد، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

7-17 القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة 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.

8- الاشتراطات الخاصة

1-8 مدة العقد:

مدة العقد (10 سنوات) عشر سنوات تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من الأمانة للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطيًا وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2-8 فترة التجهيز والإنشاء:

- يعطى المستثمر فترة (5%) خمسة في المئة من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة حسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.
- يحق للأمانة 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.
- يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- يلتزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام موقع المشروع بتقديم المخططات الأولية والتصاميم للمشروع تشمل جميع بيانات ومواصفات اللوحات معتمدة ومختومة من استشاري المشروع ليتم دراستها واعتمادها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالأمانة، مع تسليم نسخة بصيغة KML تحتوي على النقاط والبيانات الوصفية لكل موقع لوحة وفي حالة نقل أي لوحة مستقبلاً إلى موقع آخر يلتزم المستثمر بتحديث المستندات حتى نهاية العقد مع مراعاة أن يكون لكل موقع لوحة رمز (كود) مخصص حسب ما تعتمده الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنشائية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لوكالة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة PDF و KML و shape file (GIS) وتسلم ورقياً وإلكترونياً على USB.
- يلتزم المستثمر بعدم التشغيل والانتفاع بموقع المشروع في الكراسة قبل الانتهاء من الأعمال الإنشائية بجميع مواقع اللوحات والحصول على موافقة وكالة الاستثمار بالبدء بالتشغيل.

3-8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

- يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بعد مرور خمس سنوات طوال المدة المتبقية من عقد المشروع.

4-8 الاشتراطات والالتزامات:

- 1- يحق للمستثمر اختيار المواقع بناء لما ورد بقسم (وصف العقار) بهذه الكراسة مع أهمية التأكد من عدم تسببها بالتشوه البصري وأخذ الموافقة الخطية من وكالة الاستثمار على المواقع المختارة مع الرجوع الى اشتراطات وزارة البلديات والإسكان.
- 2- يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص العقد، والالتزام بأي تحديثات تضمنتها هذه الاشتراطات والضوابط.
- 3- يجب على المستثمر التنسيق المسبق وأخذ تصاريح أي أعمال من الإدارات المختصة بالأمانة.
- 4- يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال تركيب الشاشات وإزالة أي شوائب بموقع المشروع، وجميع تكاليف وأي أعمال تترتب لتركيب الشاشات بصورة سليمة وفق الاشتراطات وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرامم الخاصة بأمانة محافظة جدة.

5- يلتزم المستثمر بالتالي:

- يتم تركيب الشاشات بدراسة واعتماد هذه المواقع من قبل استشاري المشروع والتأكد من مطابقة لاشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادر من الوزارة التي تتضمن المتطلبات المكانية على سبيل المثال لا الحصر الحد الأدنى للمسافة بين اللوحات، مع وجوب أخذ الموافقة الخطية النهائية من الأمانة على هذه المواقع.
- يلتزم المستثمر في حال اختياره أو اقتراحه لمواقع لوحات المشروع ألا يقوم بالتركيز فقط على منطقة أو شوارع معينة وأن يقوم بتوزيع اللوحات على كافة المواقع المذكورة بنطاق العقد بقدر المستطاع وللأمانة حق الرفض للمواقع المقترحة من المستثمر في حال رأت تركيزها على منطقة أو شوارع معينة ولا يحق للمستثمر الرفض أو المطالبة بأي تعويضات مالية أو زمنية في مدة العقد.
- يلتزم المستثمر بالحفاظ على الشاشات وملحقاتها والمحافظة على الهيكل العام بحالة جيدة ويلتزم بالصيانة المستمرة للهيكل العام.
- يجب أن تكون المواد التي تدخل في صناعة الشاشات من مواد غير قابلة للاحتراق.

6- فيما يخص الاشتراطات الكهربائية للوحات:

الإضاءة: التأكد بعدم توهجها وتسببها بإزعاج المركبات والمشاة.

تمديد الكابلات المغذية للإضاءة وما شابهها من مصدر الكهرباء حتى الدارة بطريقة مخفية ضمن مواسير مرنة Flexible (Conduit) مثبتة تثبيّتًا جيدًا مع تحمل المستثمر جميع تكاليف إعادة الوضع لما كان عليه. - وتزود الشاشة بقاطع كهربائي عام ومشغلته الكهربائية طبقا للمواصفات العالمية وحسب التعليمات مع مراعاة أن:

- ❖ تجهز اللوحة بالمعدات الكهربائية والميكانيكية اللازمة من أجل الحماية وتكون التوصيلات الكهربائية حسب الأصول الفنية والتعليمات.
- ❖ تأمين وسيلة تلامس قابلة للحركة بين أطراف الكابلات ونقطة التلامس في لوحة الإعلانات تمنع من إتلاف الكابل نتيجة الاهتزازات.
- ❖ استخدام كابلات نحاسية معزولة (مرنة) ذات مواصفات فنية مناسبة لظروف المنطقة من حيث درجة الحرارة المحيطة.
- ❖ يحظر استخدام كابلات الألمنيوم في تغذية ائارة لوحة الإعلانات لعدم ملاءمتها لهذا الغرض ويتحمل المستثمر مسؤولية مخالفة ذلك.
- ❖ اختيار نوعيات وحدات الإضاءة للخلفية الجمالية وأن تكون موفرة للطاقة LED ومن الأنواع المقاومة والمحمية من الأتربة والأمطار
- ❖ أن تكون جميع مصادر الإضاءة غير متوهجة وألا يشكل مصدر الضوء خطرا على السلامة العامة.
- ❖ يتم تأريض الأجزاء المعدنية المستخدمة في هيكل اللوحة الدعائية والإعلانية وأي مستلزمات كهربائية معدنية لها مثل المولدات (إن وجدت) ونقاط التعادل مثل الحوامل المعدنية، والحاويات، الأجهزة الكهربائية وغيرها طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي.

7- يحظر في أي منطقة وضع الإعلانات إذا كانت:

- ❖ رديئة الشكل
- ❖ تتعارض مع الأنظمة واللوائح المطبقة، أو مع الآداب والنظام العام. محتواها الإعلاني وشكلها لا يتوافق مع ديننا الحنيف، وأيضًا لا يتوافق مع العادات والتقاليد النابعة من الدين.
- ❖ غير نظيفة أو ليست بحالة سليمة وجيدة.
- ❖ إذا كان لها تأثير على حركة المرور، أو تتداخل، أو تسبب لبسا مع علامات وأجهزة المرور أو المجسمات والنوافير الجمالية.
- ❖ يجب ألا تكون اللوحات الإعلانية أو الدعائية مصدر إزعاج صوتي أو ضوئي.

8- فيما يخص مواصفات اللوحات الإعلانية والدعائية:

يجب أن تكون مطابقة لأحدث ما توصلت إليه التقنيات العالمية في هذا المجال من الجودة والكفاءة مما يحقق درجة وضوح تمكن مستخدمي السيارات من مشاهدتها بصورة واضحة من الطريق وبما لا يحقق إبهار للإبصار.

الخامات:

أ- ان تكون مقاومة للرياح والعوامل الجوية ومنخفضة القابلية للاشتعال وذات جودة عالية .

9- يجب على مقدم العطاء اتباع المواصفات الموضحة بالجدول أدناه عند تقديم التصاميم للموافقة عليها من قبل الأمانة مع الرجوع الى تحديثات اشتراطات اللوحات الاعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

مواصفات (اللوحة الدعائية والإعلانية على واجهات المباني) مع الرجوع الى اشتراطات وزارة البلديات والإسكان	
الأبعاد القصوى	لا تزيد عن (80 %) من مساحة واجهة المبنى.
ارتفاع اللوحة من سطح الأرض (بالمتر)	لا يقل عن 6 متر من منسوب سطح الأرض
المسافة الفاصلة مسافة أفقية من الحد الجانبي (بالمتر)	لا تقل عن 2.5 متر من حد المبنى
موقع اللوحة	
(الشارع / الطريق)	الطرق السريعة والشريانية والرئيسية عرض (40)م وأكبر وحسب ما تم ذكره بقسم (وصف العقار) .
(المبنى)	- لا يقل ارتفاع المبنى عن (15) متر. - لا يسمح بوضع اللوحة الا على واجهات المبنى. - الالتزام بأن تكون جميع اللوحات على جدران المباني موازية لسطح المبنى المثبتة عليه، ولا تبرز عنه مسافة أكثر من (75) سم في الاتجاه العمودي على السطح ولا تخرج عن حدوده في مستوى السطح نفسه. - الالتزام بمراعاة ترتيب وتوحيد مقاسات اللوحات في المبنى الواحد وإبرازها بشكل فني يضمن تناسقها مع غيرها من اللوحات الأخرى. - لا يسمح بتركيب الإعلانات على نوافذ المباني، ولا يسمح بها على الواجهات الامامية للمباني السكنية، والمساجد، وأبراج الكهرباء. - ألا تتسبب اللوحات الدعائية والإعلانية في حجب الرؤية أو الإضاءة أو فتحات المباني، وخصوصاً فتحات الهروب أثناء الحريق، أو حجب الرؤية عن أي لوحات أخرى.
شدة الإضاءة	حسب الدراسة الضوئية للشاشة الاعلانية لكل موقع بحيث لا تؤثر على حركة قائدي المركبات والمرتادين وللأمانة الحق بطلب تعديل الإضاءة وفق ما تراه
رمز الاستجابة السريع (باركود)	وضع رمز الاستجابة السريع (باركود) بشكل مصغر ومقروء مصنوع من الفولاذ المعدي أو الالمنيوم وغير قابلة للصدأ وتثبت بجوار اللوحة الاعلانية وتحتوي على (رقم اللوحة - نوع اللوحة - اسم المستثمر - تاريخ انتهاء العقد - شعار الأمانة - اسم المستثمر - رابط الموقع) على أن يتم اعتماد التصميم من الجهة المشرفة حسب المثال المرفق أدناه 
الحد الأدنى للمسافات بين اللوحات	حسب اشتراطات وزارة البلديات والاسكان
يجب أن يكون شكل تصميم اللوحات الاعلانية على المباني كما هو معروض في الصور الاسترشادية مع إمكانية عمل المزيد من المقترحات مع ضرورة حصول المستثمر على الموافقة الخطية من قبل الأمانة	

- يحق للمستثمر تركيب لوحات إعلانية رقمية على عدد 3 مباني.
- يلتزم المستثمر بتركيب لوحة إعلانية على مبنى واحد فقط على كل محور يتم اختياره ، وفي حال كان المبنى يقع في تقاطع محوريين من المحاور ، فإنه يتم اعتباره ضمن أحدهما ، ويحق للمستثمر اختيار مبنى آخر في أحد المحورين.
- تم تحديد المحاور والطرق (المميزة) والتي لا يحق على المستثمر الإعلان بها وهي كالتالي:

- طريق الملك عبد العزيز وطريق الأندلس
- طريق الأمير سلطان
- طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية)



4. طريق الملك عبد العزيز:

شمالاً من تقاطع طريق الملك عبد العزيز مع الدوار الذي يربط بين:

- طريق الأمير طلال بن منصور
- وطريق الكورنيش
- وطريق الأمير عبد الله الفيصل

• وطريق أبحر

حتى تقاطع طريق الأندلس (امتداد طريق الملك عبد العزيز جنوباً) مع طريق الملك عبد الله عند ميدان الملك عبدالله (ميدان السارية).

5. شارع الأمير سلطان:

- من تقاطع شارع الأمير سلطان مع طريق السلام شمالاً حتى تقاطع طريق الأمير سلطان مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز جنوباً.

6. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز:

- من تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الحرمين شرقاً، إلى تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الملك عبد العزيز غرباً.

5-8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة المتعلقة بالنشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة كوزارة الإعلام.

للمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان يمكنكم زيارة الموقع الرسمي: https://www.momrah.gov.sa	أو من خلال مسح الرمز التالي: 
--	---

6-8 ضوابط الإعلان:

- يلتزم المستثمر بأن يكون الإعلان منسجماً مع العادات والتقاليد الإسلامية للمملكة العربية السعودية، وأن تتلاءم مادة الإعلان مع الذوق السليم، مع مراعاة أن تكون الصور والكتابات في إطار الآداب الإسلامية، وأن تراعى قواعد اللغة العربية الفصحى في نص الإعلان.
- يلتزم المستثمر بأن يراعى ما ورد في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/35 بتاريخ 28/12/1412هـ والتعديلات الواردة عليها، ونظام المطبوعات والنشر وكافة الأنظمة واللوائح والضوابط والقرارات التي تصدرها الجهات الحكومية المعنية بشأن ضوابط المحتوى الدعائي والإعلاني.
- يلتزم المستثمر بإعطاء الأمانة حق الإعلان والدعاية في جميع لوحات المشروع دون مقابل بطلب من وكالة الاستثمار أو الإدارة المسؤولة في الأمانة للإعلانات الخاصة بها أو لأمانة محافظة جدة أو التي ترى الإعلان عنها، بحيث أن تكون المادة الإعلانية أو الدعائية معروضة طوال اليوم المتفق عليه بين الأمانة والمستثمر ضمن المواد

الإعلانية والدعاية التجارية الأخرى المعروضة في نفس اللوحات الأخرى على ألا يزيد عدد الأيام التي ترغب الأمانة الإعلان فيها عن 90 يوم في العام الواحد .

7-8 اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات والمعايير المدونة باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم الإعلانية والمتعلقة بذلك.
- يتم دفع الرسوم الاعلانية مع القيمة الإيجارية لجميع المواقع ، والتأخير أو المماطلة عن دفعها يعرض المستثمر لنفس العواقب والجزاءات التي قد تترتب عن تأخير دفع القيمة الإيجارية للمشروع.

8-8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع، ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حوادث لا سمح الله.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل 6 أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت.
- 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.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
- يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى وحراسته من المخربين.
- يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات القياسية السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤولية أن تكون أمانة محافظة جدة قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.
- يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتغيير ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات، والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل، على أن يتم إصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بالآتي:

أ- الصيانة الوقائية: وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي

للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:

- ❖ تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد
- ❖ تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
- ❖ اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.
- ❖ الصيانة الإصلاحية: وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي:
- ❖ يلتزم المستثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية.

- ❖ لا تتحمل أمانة محافظة جدة أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً.
- ❖ يلتزم المستثمر – إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة – بالتعاقد من شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد.
- ❖ يلتزم المستثمر بوجود **عقد الكتروني** معتمد من منصة مدينتي في حال تتطلب ذلك.
- ❖ يجب على المستثمر **الصيانة الدورية** للوحات وللإنارة، بصفة مستمرة.
- ❖ إذا تعرضت **شاشات الدعاية والإعلان** لحوادث أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، ورفع المخلفات الناتجة عن الحوادث خلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرين ساعة.

9-8 العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

10-8 الغرامات والجزاءات:

- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4300204497 في 1443/3/12 هـ والقواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/3/12 هـ، وما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم ويحق للأمانة تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه.
- في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (15000 ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من الأمانة وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للأمانة إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة.
- في حالة تأخر المستثمر بإزالة اللوحات وقواعدها الإنشائية عند انتهاء العقد يحق للأمانة التعاقد مع مقاول للقيام بأعمال إزالتها وقواعدها وملحقاتها ومعالجة وضع جميع المواقع ومطالبة المستثمر بقيمة جميع الأعمال.
- في حالة قيام المستثمر بالمخالفات الإضافية التالية يتم فرض الغرامات كما هو موضح أدناه:

المخالفات الإضافية			
م	المخالفة	قيمة المخالفات	
		الحد الأدنى	الحد الأعلى
1	استمرار وجود تلف جزئي على الشاشة الاعلانية وعدم معالجته لمدة تزيد عن 3 أيام	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
2	ارتفاع شدة الإضاءة بالشاشة الاعلانية خلاف ما هو معتمد من جهة الإشراف	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
	العقوبات المترتبة		
	اصلاح العطل التقني في مدة لا تزيد عن 24 ساعة وتطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة		
	المعالجة الفورية للعطل وتطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة		

المخالفات الإضافية			
م	المخالفة	قيمة المخالفات	
		الحد الأدنى	الحد الأعلى
3	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
4	عدم اعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
5	عدم إزالة الشاشات الإعلانية والدعائية وقواعدها وملحقاتها وتسليم الموقع لما كان عليه قبل التركيب	5000 ريال / موقع	
6	عدم توثيق حالة كل موقع قبل القيام بأعمال التركيب الشاشات الدعائية والإعلانية	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
7	عدم تأمين الأعمال الكهربائية الخاصة باللوحات الدعائية والإرشادية وتركها مكشوفة.	5000 ريال / موقع	25000 ريال / موقع
8	عدم استبدال الشاشات الدعائية والاعلانية الآتية للسقوط او التالفة	25000 ريال / موقع	50000 ريال / موقع
9	سوء نظافة اللوحة الشاشة وملحقاتها	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
10	سوء صيانة الشاشة الإعلانية وملحقاتها	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
11	عدم وضع باركود (رمز الاستجابة السريع) بكل عامود	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع
12	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من وكالة الاستثمار	5000 ريال / حالة	10000 ريال / حالة
13	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمن والسلامة	5000 ريال / حالة	10000 ريال / حالة
14	عدم الالتزام بالبند الخاص بطلب تغيير أو نقل موقع او عدم الالتزام بالموقع المحدد المعتمد للوحة	150000 ريال / موقع	250000 ألف ريال / موقع
15	عدم الالتزام لتقديم معاملة لأطلاق التيار الكهربائي للمواقع مع عدم الالتزام بتنفيذ الخدمة او تقديم ما يفيد رفض شركة الكهرباء	50000 ألف ريال / موقع	100000 ألف ريال / موقع

8-11 الشرط الجزائي:

- يلتزم المستثمر بدفع **الشرط الجزائي** البالغ قيمته مبلغ إيجار سنة (مبلغ تأجير المشروع لمدة سنة) في حال طلبه إلغاء العقد لأي سبب كان أو في إلغاء العقد من قبل الأمانة لأسباب مذكورة بهذه الكراسة تستوجب إلغاء هذا العقد ما عدا أسباب المصلحة العامة ولا يحق للمستثمر الاعتراض أو المطالبة بالإعفاء عن دفع هذا الشرط أو تخفيفه ودون أدنى مسئولية على أمانة محافظة جدة.
- يلتزم المستثمر بإعادة الوضع لما كان عليه بأي موقع تم العمل به في حال طلبه إلغاء العقد حسب ما هو موضح أعلاه لمنع أي تشوه بصري أو أضرار تؤثر على السلامة العامة.

8-12 متطلبات ترخيص تركيب شاشة اعلانية:

- يحق للمستثمر اختيار **الموقع المناسب** لتركيب اللوحات داخل النطاق المحدد للمشروع، ويتم التقديم بطلب إصدار ترخيص للموقع المحدد من قبل المستثمر، لإصدار الترخيص يجب على المستثمر إرفاق التالي:
- صورة من صك الملكية لصاحب المبنى وأن يكون الكتروني وذلك للمبنى تركيب الشاشة عليه.
- خطاب إقرار موافقة مالك المبنى على تركيب اللوحة مع مدة التركيب المسموحة للمستثمر.
- صورة من الهوية الوطنية لمالك المبنى.
- منظور ثلاثي الأبعاد يوضح تصميم اللوحة على المبنى ومساحة اللوحة حسب اشتراطات الوزارة.
- طريقة التركيب ونوعية المواد المستخدمة.
- شهادة تحمل المبنى من مكتب هندسي معتمد من قبل الأمانة.
- سيتم دراسة المواقع المقترحة من الجهة المختصة خلال فترة (30 يوم عمل) بعد أقصى وفي حال تم التأخير من خلال الأمانة سيتم تعويض المستثمر عن فترة التأخير وللأمانة الحق بالتعديل أو الرفض إن وجد.

8-13 طلب تغيير أو نقل موقع:

- في حال وجود مشروع تطوير لأحد الطرق لصالح الأمانة و/أو أي جهة أخرى ذات علاقة وتم اغلاق الطريق وتسبب بضرر مباشر لموقع اللوحة الإعلانية وبموافقة الأمانة يقوم المستثمر برفع تقرير عن الضرر الناتج خلال (15 يوم بعد أقصى) عبر تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً لوكالة الاستثمار موضحاً به الطلب مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ويتحمل المستثمر تكاليف الإزالة والنقل وإعادة التركيب وما يترتب عليها من أعمال إضافية دون أدنى مسئولية على أمانة جدة.
- في حالة عدم رغبة صاحب العقار باستمرار التعاقد مع المستثمر وبموافقة الأمانة يقوم المستثمر برفع طلب تغيير الموقع خلال (15 يوم بعد أقصى) عبر تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً لوكالة الاستثمار موضحاً به الطلب مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة

ويتحمل المستثمر تكاليف الإزالة والنقل وإعادة التركيب وما يترتب عليها من أعمال إضافية دون أدنى مسؤولية على أمانة جدة .

- يجوز للمستثمر وبموافقة الأمانة تغيير موقع اللوحة الاعلانية **مرة واحدة** خلال فترة سريان العقد وذلك بالحالات التالية:

- 1- في حال تم إنشاء مباني جديدة بالمحاور ورغب المستثمر بنقل اللوحة الاعلانية خلال فترة سريان العقد
- 2- في حال رغبة المستثمر بتغيير الموقع السابق لموقع آخر على أن يكون الموقع خارج نطاق المحاور المميزة.

9- الاشتراطات الفنية

9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

9-2 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمدينة جدة.
2. أن يراعى التصميم إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة.
3. أن يحقق التصميم أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
4. الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

9-3 الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:

الالتزام بالاشتراطات واللوائح الصادرة بوزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة وأخذ الموافقات اللازمة إن وجدت.

10- اشتراطات الأمن والسلامة

10-1 الإجراءات الوقائية:

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

- يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر السامي رقم (م/34) وتاريخ 1444/3/7هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم 164 وتاريخ 1444/3/1هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.

- تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) تختم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدوّن فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

- يلتزم المستثمر بتوفير مهندس أمن وسلامة للتأكد من سلامة اللوحات في جميع الأوقات واتخاذ التدابير اللازمة لتفادي حدوث الأضرار والحوادث على سبيل المثال لا للحصر:

- التأكد من سلامة التوصيلات الكهربائية وعدادات الكهرباء وإغلاقها بإحكام والتأكد من عدم وجود التماسات كهربائية
- التأكد من سلامة مكونات وأجزاء اللوحات وقواعدها وعدم وجود أجزاء قابلة للسقوط.

10-2 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع والمعتمدة أو المطلوبة من الدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

10-3 المسؤولية عن الحوادث:

أ- يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

ب- على المستثمر والمكتب الاستشاري والمقاول الالتزام بما يلي:

- 1- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي والإشراف على التنفيذ بواسطة مكتب استشاري معتمد لدى الأمانة، على أن يراعى التصميم الإنشائي لهياكل اللوحات مجاميع الأحمال المؤثرة عليها مثل وزنها وضغط الرياح والاهتزازات وخلافه كما يجب أن يراعى الحالة الإنشائية للمبنى في حالة تثبيتها عليها.
- 2- جميع المواد المستخدمة في إنشاء وتثبيت اللوحة لابد وان تنطبق عليها المواصفات القياسية المعتمدة داخل المملكة.
- 3- يجب أن تكون طرق التثبيت مطابقة للمواصفات والاشتراطات الفنية ويكون المستثمر والمسؤول الوحيد عن أي أضرار وبتعويض الغير نتيجة العيوب في تنفيذ وتركيب وتثبيت اللوحة وفقاً للاشتراطات
- 4- الهيكل الإنشائي للوحات تكون من المعدن المدهون بالفرن ويجب أن تكون القطع والأدوات التي تستخدم لتثبيت اللوحات من الحديد المجلفن وغير قابلة للصدأ وتكون جميع أعمال الجلفنة طبقاً للمواصفات القياسية السعودية أو أحدث .

1-11 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

معالي/ أمين محافظة جدة المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جدة لاستثماره في مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)).

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

(زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة 10%) من قيمة أخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها			
م	السنة الإيجارية	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*	
		رقما	كتابة
1	السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة		
2	السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشرة		

ملاحظة: يتم تعبئة الجدول أعلاه حسب مدة العقد الرسمية وتكون الأسعار شاملة ضريبة القيمة المضافة.

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

الختم الرسمي

التوقيع

2-11 المواقع المعتمدة لإقامة اللوحات الدعائية والإعلانية الخاصة بالمشروع.

- الجدول أدناه يوضح نطاق المواقع التي يمكن للمستثمر وضع لوحات المشروع عليها وهي عبارة عن لوحات من نفس الوسيلة الدعائية والإعلانية لهذا المشروع مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة

(العقد الثاني)

عدد مواقع اللوحات	3 شاشات لعدد 3 مباني كحد أقصى وبإجمالي لا يزيد عن 80 % مساحة الواجهة المحددة بكل مبنى مع مراعاة الأبعاد الخاصة بالاشتراطات المتعلقة بالنشاط بوزارة البلديات والإسكان.
موقع العقار	- لا يُسمح بالإعلان في الطرق والمحاور المميزة التالية، بغض النظر عن مواقع المخطط الإعلاني: ○ طريق الملك عبد العزيز وطريق الأندلس ○ طريق الأمير سلطان ○ طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (التحلية) 7. طريق الملك عبد العزيز: شمالاً من تقاطع طريق الملك عبد العزيز مع الدوار الذي يربط بين: ○ طريق الأمير طلال بن منصور ○ وطريق الكورنيش ○ وطريق الأمير عبد الله الفيصل ○ وطريق أبحر حتى تقاطع طريق الأندلس (امتداد طريق الملك عبد العزيز جنوباً) مع طريق الملك عبد الله عند ميدان الملك عبد الله (ميدان السارية). 8. شارع الأمير سلطان: من تقاطع شارع الأمير سلطان مع طريق السلام شمالاً حتى تقاطع طريق الأمير سلطان مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز جنوباً. 9. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز: من تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الحرمين شرقاً، إلى تقاطع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز مع طريق الملك عبد العزيز غرباً.

- لا يحق للمستثمر المطالبة بالتعويض عن فترة زمنية لمعوقات وأسباب يراها أدت إلى تأخير تركيب اللوحات إلا في حال تقديمه خطابات رسمية للأمانة بشكل فوري فور مواجهته هذه المعوقات موضح بها هذه المعوقات والأسباب وأن تكون مقنعة للأمانة بأنها خارجة عن إرادة المستثمر وليس بسبب تقاعس المستثمر أو تهاونه.
- على المستثمر الانتهاء من أعمال تركيب جميع اللوحات خلال فترة السماح المدونة بهذه الكراسة ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويض مالي أو عن فترة زمنية في حال تم تركيب جزء من اللوحات وتشغيلها وعدم تركيب أو تشغيل اللوحات الأخرى.
- يلتزم المستثمر بتقديم خطاب رسمي عن المعوقات التي واجهت مقاول المشروع عند حفر أي موقع من المواقع المعتمدة بما لا يزيد عن 5 أيام عمل من تاريخ صدور أمر الحفر من قبل الإدارة المختصة بالأمانة، وعلى المستثمر كامل المسؤولية في حال تأخر تقديم الخطاب عن المدة المذكورة.
- يحق للمستثمر تركيب لوحات إعلانية رقمية على عدد 3 مباني.
- يلتزم المستثمر بتركيب لوحة إعلانية على مبنى واحد فقط على كل محور يتم اختياره ، وفي حال كان المبنى يقع في تقاطع محورين من المحاور ، فإنه يتم اعتباره ضمن أحدهما ، ويحق للمستثمر اختيار مبنى آخر في أحد المحورين.

11-3 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	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع — صورة لملف العقار	

4-11 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 المنافسة 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.
4. الاطلاع على الاشتراطات والمواصفات الفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص اللوحات الدعائية والإعلانية.

الختم

التوقيع

5-11 نموذج طلب استبدال موقع لوحة قائمة (نموذج مقترح وبحق للأمانة تغييره)

المحترم،

سعادة /وكيل الاستثمار

إشارة إلى العقد رقم المبرم بتاريخ / / 14 هـ والخاص بـ (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات

المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)) وبناء على ضرورة رفع تقرير الضرر من قبلنا خلال 15 يوم وحيث تلاحظ لدينا بوجود التالي:

☐	مشروع تطوير لأحد الطرق لصالح الأمانة و/أو أي جهة أخرى ذات علاقة وتم اغلاق الطريق وتسبب بضرر مباشر لموقع اللوحة الإعلانية
☐	تغير تخطيط وتصميم الموقع وتسبب بضرر مباشر لموقع اللوحة الإعلانية
☐	أخرى... وهي:

للموقع الخاص بالإحداثيات التالية:

احداثيات الموقع الحالي (المتضرر)	
	الاحداثي السيني (X)
	الاحداثي الصادي (Y)
	نظام الإحداثيات

احداثيات الموقع البديل المقترح	
	الاحداثي السيني (X)
	الاحداثي الصادي (Y)
	نظام الإحداثيات

مع تعهدنا بكامل المسؤولية بمتابعة إجراءات النقل مع الجهات ذات العلاقة وحق الأمانة في اختيار الموقع البديل في حالة عدم إمكانية النقل للموقع المقترح وتحملنا بكافة تكاليف الإزالة والنقل وإعادة التركيب وما يترتب عليها من أعمال إضافية.

	اسم الشركة
	تاريخ رفع الطلب
هاتف:	فاكس:
جوال:	الرمز
ص.ب	

الختم الرسمي

التوقيع

متطلبات أخرى:

إرفاق صور لموقع اللوحة الحالي

إرفاق صور لموقع اللوحة البديل المقترح

إرفاق مصور جوي لموقع اللوحة الحالي

إرفاق مصور جوي لموقع اللوحة البديل المقترح

إرفاق مستندات ملكية الموقع البديل

6-11 نموذج تسليم موقع لوحة (نموذج مقترح ويحق للأمانة تغييره)

محضر تسليم موقع لوحة				
(المستثمر)		الاستشاري (المستثمر)	المقاول (المستثمر)	
شركة		شركة	شركة	
اسم الفرصة الاستثمارية: (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني))				
رقم العقد الاستثماري: 00/00		مدة العقد الاستثماري () سنة		
الوقت:		التاريخ: / / 20 م	رمز موقع اللوحة ()	
اللاحداثيات	اللاحداثي السيني (X)	اللاحداثي الصادي (Y)		
إشارة الى عقد تأجير مشروع تأجير (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)) والمبرم بتاريخ 1400/00/00 هـ الموافق 2024/00/00 م، عليه فقد تم تشكيل لجنة لتسليم موقع لوحة إعلانية ودعائية رقم () ومعاينته وقد وجد الآتي: - ☐ لا توجد عوائق تمنع من تسليم موقع اللوحة الإعلانية والدعائية ضمن المشروع وعلى المستثمر البدء في تنفيذ أعمال الإنشاء اعتباراً من يوم الأحد بتاريخ 1400/00/00 هـ الموافق 2000/00/00 م وعلى هذا جرى التوقيع. ☐ توجد بعض العوائق الموضحة في الكشف المرفق رقم (—) والتي لا تمنع تسليم الموقع للمستثمر، وسيعاد تسليم الموقع للمستثمر بعد إزالة تلك العوائق خلال (—) يوم على نفقة المستثمر بناء على الالتزامات الموضحة بكراسة الشروط والمواصفات من تاريخه، وعلى هذا جرى التوقيع. ☐ توجد بعض العوائق الموضحة في الكشف المرفق رقم (—) والتي تمنع تسليم الموقع للمستثمر، وسيعاد تسليم الموقع للمستثمر بعد إزالة تلك العوائق خلال (—) يوم على نفقة المستثمر بناء على الالتزامات الموضحة بكراسة الشروط والمواصفات من تاريخه، وعلى هذا جرى التوقيع. ☐ الموقع غير ملائم وعلى المستثمر تقديم موقع بديل واعتماده من الأمانة بناء على الالتزامات الموضحة بكراسة الشروط والمواصفات من تاريخه، وعلى هذا جرى التوقيع.				
أعضاء لجنة تسليم الموقع				
م	الجهة	الاسم	الوظيفة	التوقيع
1	المستثمر - شركة			
2	استشاري المستثمر - شركة			
3	أمانة محافظة جدة - إدارة			
4	أمانة محافظة جدة - إدارة			
5	أمانة محافظة جدة - إدارة			
6	مالك الأرض أو الموفض بذلك			

7-11 نموذج اعتراض عن موقع لوحة (نموذج مقترح ويحق للأمانة تغييره)

نموذج اعتراض عن موقع لوحة																			
المقاول (المستثمر)		الاستشاري (المستثمر)		(المستثمر)															
شركة		شركة		شركة															
اسم الفرصة الاستثمارية: (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)																			
رقم العقد الاستثماري: 00/00		مدة العقد الاستثماري () سنة																	
الوقت:		التاريخ: / / 20 م																	
نظام الإحداثيات:		الاحداثي السيني (X) :																	
إشارة الى عقد تأجير مشروع تأجير (مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني) والمبرم بتاريخ 1400/00/00 هـ الموافق 2000/00/00م، عليه فقد وجدنا بعض المعوقات حسب الاحداثي الآتي: -		رمز موقع اللوحة ()																	
الاحداثي الصادي (Y):																			
صور لموقع اللوحة																			
بيانات المستثمر <table border="1"> <thead> <tr> <th>م</th> <th>الجهة</th> <th>الاسم</th> <th>الوظيفة</th> <th>التوقيع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>المستثمر - شركة</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>استشاري المستثمر - شركة</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>					م	الجهة	الاسم	الوظيفة	التوقيع	1	المستثمر - شركة				2	استشاري المستثمر - شركة			
م	الجهة	الاسم	الوظيفة	التوقيع															
1	المستثمر - شركة																		
2	استشاري المستثمر - شركة																		
الختم الرسمي																			

1-12 نموذج العقد

عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع: (وفقًا لمنصة فرص)

رقم العقد: (وفقًا لمنصة فرص)

تاريخ توقيع العقد: اليوم/ التاريخ/ المدينة

بمعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1- (أمانة محافظة جدة)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل أمانة محافظة جدة)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "أمانة محافظة جدة أو الطرف الأول".

	العنوان
	الهاتف
	الفاكس
	الصندوق البريدي
	المدينة
	الرمز البريدي
	البريد الإلكتروني

2- (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700 / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ// 14... هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم (.....)، بصفته (.....) والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

	العنوان المختصر
	رقم المبنى
	اسم الشارع
	الحي
	المدينة
	الرمز البريدي
	الرقم الفرعي
	الهاتف
	الفاكس
	البريد الإلكتروني

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرکاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (...) وتاريخ// بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.

تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.

هـ- إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).

و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

ز- الضمان البنكي.

ح- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد-إن وجدت-.

2 - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ إخلالاً بالعقد.

3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

البند الرابع: وصف العقار

1- يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة: مكة المكرمة		موقع العقار
المدينة: جدة	الحي:	
الشارع:		
رقم المخطط:	رقم العقار:	
شمالاً:	بطول:	حدود العقار
جنوباً:	بطول:	
شرقاً:	بطول:	
غرباً:	بطول:	
أرض		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء
مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني)		نوع النشاط
إحداثيات الموقع		
حسب البند (2-11) المواقع المعتمدة لإقامة اللوحات الدعائية والإعلانية الخاصة بالمشروع) المدون بكراسة المشروع وحسب ما هو موضح بالكراسة		الاحداثي السيني (X)
		الاحداثي الصادي (Y)

2- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع ((مشروع إقامة شاشات إعلانية على واجهات المباني بمدينة جدة (العقد الثاني))، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

البند السادس: مدة العقد

1- مدة العقد (10 سنوات) عشر سنوات، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع

المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2- تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (5 %) خمسة في المئة من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

[illegible]

1- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.

2- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.

3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة.
- 4- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- 5- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- 8- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (6) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

- 1- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
- 2- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/ البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

3- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إجبارية.

5- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

6- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

7- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

8- إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/ البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات

الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

الطرف الأول:	الطرف الثاني:
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
التوقيع:	التوقيع:

14-1 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:

وسائل الاتصال والعناوين الرسمية				
				اسم الشركة / المؤسسة
				رقم الهاتف
				رقم الفاكس
				رقم الجوال
				مرتبط بنظام أبشر
				"باسم صاحب المؤسسة/الشركة"
				البريد الإلكتروني
				للشركة / المؤسسة
العنوان الوطني للشركة / المؤسسة				
				اسم المدينة
				اسم الشارع
				اسم الحي
				رقم المبنى
				الرقم الفرعي
				الرمز البريدي
ملاحظات وبيانات إضافية				

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يلتزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة محافظة جدة موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.
2. بأن وكالة الاستثمار غير مسؤولة عن تعذر إرسال أي تنبيه صادر منها إلى المستثمر مادامت مرسلة على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.
3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختم

التوقيع

1-15 تصاميم استرشادية:

• تصميم لمواصفات اللوحات الدعائية

يمكن للمستثمر اقتراح تطوير هيكل اللوحات بما لا يخل بالأبعاد والمواصفات والاشتراطات المتعمدة من وزارة البلديات والإسكان وتقديم الاقتراح للأمانة للاعتماد قبل بدء التنفيذ.

• أفكار تصميمية (نماذج استرشادية)

