



كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية سكنية



الصفحة	المحتويات	الصفحة م	المحتويات	م
12	أحكام عامة	7/9	3	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
12	الاشتراطات الخاصة	8	3	ب تعريف للمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
12	مدة العقد	8/1	4	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المز ايدة حتى إيجار السنة الأولى
12	فترة التجهيز والإنشاء	8/2	5	1 مقدمة
12	أنشطة المحلات التجارية	8/3	6	2 وصف العقار/ النشاط
12	موعد سداد الأجرة السنوية	8/4	7	3 اشتراطات دخول المز ايدة
13	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/5	7	3/1 من يحق له دخول المز ايدة
13	الاشتراطات الأمنية	8/6	7	3/2 مكان تقديم العطاءات
13	تأمين غرفة إسعافات أولية	8/7	7	3/3 موعد تقديم العطاءات
13	تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية	8/8	7	3/4 موعد فتح المظاريف
14	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	8/9	7	3/5 تقديم العطاء
14	تجديد المحلات التجارية	8/10	8	3/6 طريقة كتابة الأسعار
14	الغرامات والجزاءات	9	8	3/7 مدة سريان العطاء
15	المرفقات	10	8	3/8 الضمان
15	نموذج العطاء		8	3/9 موعد الإفراج عن الضمان
16	الرسم الكروكي للموقع		8	3/10 مستندات العطاء
17	نموذج تسليم العقار		9	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
18	إقرار المستثمر		9	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة
			9	4/2 الاستفسار حول بيانات المز ايدة
			9	4/3 معاينة العقار
			9	5 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف
			9	5/1 إلغاء المز ايدة وتعديل الشروط والمواصفات
			9	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف
			9	5/3 سحب العطاء
			10	5/4 تعديل العطاء
			10	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف
			10	6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
			10	6/1 الترسية والتعاقد
			10	6/2 تسليم الموقع
			10	7 الاشتراطات العامة
			10	7/1 توصيل الخدمات للموقع
			10	7/2 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
			11	7/3 استخدام العقار للقرض المخصص له
			11	7/4 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
			11	7/5 متطلبات السلامة والأمن
			11	7/6 إلغاء العقد للمصلحة العامة
			11	7/7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص' باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق- من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
6	كراسة الشروط ومواصفاتها وملحقاتها مختومة		

ب. تعريف للمفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	المحلات التجارية المراد من المستثمر أنشاءها وتشغيلها وصيانتها بالموقع المحدد
العقار:	الأرض أو البناء العائد ملكيته لبلدية الأفلاج والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته والنشاط المحدد له (المحلات تجارية)
المستثمر:	فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة.
مقدم العطاء:	فرد أو شركة أو مؤسسة تقدم عرضاً في مزيدة .
المنافسة:	طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص'.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال 30 يوم من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى





1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الأفلاج في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع/ أرض لاقامة محلات تجارية سكنية 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 لمحتويات الكراسات 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 تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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

الإدارة	هاتف	فاكس
الإستثمارات	0116821114	

2. عن طريق الموقع الإلكتروني 'فرص' furas.momra.gov.sa

3. عن طريق البريد الإلكتروني 'فرص' inv@momra.gov.sa





2. وصف العقار/ النشاط

انشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية سكنية		نوع النشاط
محلات تجارية متعددة الأنشطة		مكونات النشاط
حي الورود	المدينة ليلى	موقع العقار
طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز		
رقم العقار/ 293	رقم المخطط/ 780	
بطول 65.18م	شمالاً: القطعة رقم 292	حدود العقار
بطول 57.55م	جنوباً: ممر مشاة 6م	
بطول 50م	شرقاً: شارع عرض 30م	
بطول 50م	غرباً: شارع عرض 15م	
أرض فضاء		نوع العقار
2843.43 م2		المساحة
حسب كود البناء		عدد الأدوار





3. اشتراطات دخول المزايدة

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق لكل الأفراد والشركات والمؤسسات السعودية المرخص لها التقدم في هذه المزايدة. ما عدا من صدر قرار بمنع التعامل معهم من الجهات المخولة بذلك نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويجوز البلدية استبعاد اللذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية وتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد في المنصة (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3/4 موعد فتح المظاريف: الموعد المحدد لفتح المظاريف (هو الموعد المحدد في الإعلان)

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

2. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، ما عدا أصل الضمان البنكي يقدم داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويضاف صورة من الضمان عن طريق المنافسة الإلكترونية.

3. في حال تعثر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.





3/6 كتابة الأسعار:

- يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- 3/6/1 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.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6/3 لا يجوز لمقدم العطاء الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء سنه من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، البلدية 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.

3/8 الضمان:

يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

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

3/9 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد سداد ايجار السنة الأولى من العقد.

3/10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع وضع تاريخ التوقيع.
- 3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركات والمؤسسات.
- 3/10/4 صورة الهوية الوطنية للأفراد.
- 3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند أعلاه).



3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

3/6 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.

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، ويجب على المستثمر الاستفسار من /البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم /البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد وفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4 معاينة العقار:

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

5. ما يحق / للبلدية وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

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

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح 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 مصدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة /البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة /بلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3/1/6 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:

1/2/6 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد في هذه الحالة من تاريخ الإشعار.





7. الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

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

2/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المحلات التجارية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

3/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

4/7 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

5/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى قيمة الضريبة المضافة وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، ويحق للبلدية زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

6/7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1/6/7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2/6/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/6/7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4/6/7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



7/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق البلدية 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.
8/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
1/8/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.
2/8/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

9/7 أحكام عامة:

1/9/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
2/9/7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
3/9/7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
4/9/7 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ.
5/9/7 يلتزم المستثمر بسداد الضريبة القيمة المضافة لأمانة الرياض - بلدية الأفلاج محسوبة على نسبة 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 سداد الإيجار السنوي في حينة وفي حال التأخر يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخر في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد





8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

1/1/8 مدة العقد (20 سنة) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (سنة واحدة) (365 يوما) من مدة العقد للتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

3/8 أنشطة المحلات التجارية:

تشمل أنشطة المحلات التجارية ما يلي:

- المحلات التجارية
- مكاتب إدارية.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

4/8 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة تجاوز المستثمر لهذه المدة يجوز/ للبلدية فصل التيار الكهربائي عن المحلات التجارية، وذلك دون أدنى مسئولية تجاه البلدية، ويتحمل المستثمر كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

5/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1/5/8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومرآح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

2/5/8 لا يجوز بأي حال من الأحوال عمل أي تعديل في المحلات التجارية إلا بعد أخذ موافقة خطية من البلدية، ويجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والإستبدالات التي نفذت.

3/5/8 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.

4/5/8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحلات التجارية طوال فترة الدوام.

5/5/8 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة البلدية.

شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية سكنية



8/6 الاشتراطات الأمنية:

- 1/6/8 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- 2/6/8 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- 3/6/8 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- 4/6/8 يجب تركيب كاميرات داخل المركز التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 5/6/8 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- 6/6/8 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- 7/6/8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- 8/6/8 إذا كان بمحلات التجارية مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

8/7 تأمين غرفة إسعافات أولية:

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

8/8 تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية:

1. متطلبات الطوارئ: أ. وحدات إنارة طوارئ. ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ. ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
2. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 3. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

ب. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

ج. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

8/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
2. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.



3. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
 4. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
 5. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 6. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 8/10 في حال تجديد المحلات التجارية:
- يلتزم المستثمر بتجديد المحلات التجارية بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة وفي حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرائق ولا بد من أخذ موافقة البلدية.

9. الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة المحلات التجارية وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 بتاريخ 5-2-1442هـ، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية.





10. المرفقات

11/1. نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية محافظة الأفلاج المحترم،
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الأفلاج للمتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الأفلاج لاستثماره في إقامة وتشغيل وصيانة محلات تجارية سكنية. 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 للجحالة. 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 عن 25% من قيمة العطاء السنوي (ساري وغير قابل للإلغاء دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ





2/11 المخطط العام للموقع

رقم التقرير:
التاريخ:
رقم الطلب:

السلطنة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض

تقرير مساحي

الفرص من الترخيص:

اسم الشاكت: استمارات تجارية
رقم الصك: 742
رقم القطعة: 742
جنسي: انبوية
رقم العقار:

تاريخ التسجيل: 7/8
رقم التحصيل: 781
طريق الملك عبدالله
سكنية تجارية

مساحة: 178

الحدود والاضوال ومساحة العقار

الاتجاه	الحدود حسب الطبيعة	المتر	الحدود حسب الصك	الطول	الحدود حسب المحطة	المتر
شمال	القطعة رقم 742	178				
شمال	شارع الرياض 3 م	3				
جنوب	شارع الملك فهد 3 م	3				
شمال	شارع الرياض 3 م	3				
المساحة						178

ملاحظات: 1. ... 2. ... 3. ...

الاسم: ...
التوقيع: ...
التاريخ: ...

أمانة منطقة الرياض
بلدية الأفلاج
الاستثمار



3/11 نموذج تسليم العقار

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / 14هـ

العقار رقم:

تاريخه:

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يومبتاريخ / / 14هـ لاستخدامه في إنشاء و تشغيل موقع استثماري. بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الأفلاج 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..

الختم

التوقيع

رئيس بلدية الأفلاج

المهندس/

التوقيع

رئيس قسم الاستثمار

الاسم

التوقيع

الختم





4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
(أ) (لائحة التصرف بالعقارات البلدية) الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ.
(ب) (اشتراطات المحلات التجارية) الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم: 1/4600315690 وتاريخ: 1446/6/2 هـ.
(ج) (اللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية) الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم: 1/4500665986 وتاريخ: 5/8/1445 هـ.
3. عاين الموقع الاستثماري المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.
4. تكون المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل في كافة المنازعات التي تنشأ من جراء تنفيذ أو تفسير هذا العقد.

الختم

الاسم والتوقيع

