



كراسة شروط ومواصفات للمجمعات التجارية

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ لغة العطاء	13
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٦ تقديم العطاء	١٣
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٩ الضمان	١٤
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣/١١ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٨
	٤/٣ معاينة العقار	١٨
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
	٥/٣ سحب العطاء	٢٠
	٥/٤ تعديل العطاء	٢٠
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٢
	٦/٢ تسليم الموقع	٢٢



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	٢٤
٧/٢	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٢٤
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤
٧/٤	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٥
٧/٥	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٥
٧/٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٥
٧/٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٦
٧/٨	متطلبات السلامة والأمن	٢٦
٧/٩	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦
٧/١٠	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٦
٧/١١	أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٨
٨/١	مدة العقد	٢٩
٨/٢	فترة التجهيز والتجديد	٢
٨/٣	مواقف السيارات	٢٩
٨/٤	اشتراطات التشغيل والصيانة	٣٠
٨/٥	الاشتراطات الأمنية	٣١
٨/٦	تأمين غرفة إسعافات أولية	٣١
٨/٧	اللوحات الإعلانية	٣١
٩	الاشتراطات الفنية	٣٢
٩/١	تجديد المجمع التجاري	٣٣
٩/٢	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٣
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٠
١١	المرفقات	٤١
١١/١	نموذج العطاء	٤٢
١١/٢	الرسم الكروكي للموقع	٤٣
١١/٣	نموذج تسليم العقار	٤٤
١١/٤	إقرار المستثمر	٤٥
١١/٥	نموذج العقد	٤٦



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً 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 إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجاري القائم و المطلوب إدارته وتشغيله .
العقار:	هو المجمع التجاري المقام على الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والموضحة بياناته في وصف العقار.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
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 المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



الدليل الإرشادي لإعداد دراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية قنا في طرح مزايده عامة علي المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير المجمع تجاري الواردة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

- إدارة:
تليفون:
٢. فاكس:



الدليل الإرشادي لإعداد دراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط	إدارة وتشغيل مجمع تجاري.
مكونات النشاط	١. محلات تجارية ٢. مراكز ترفيه ٣. ملاعب أطفال ٤. مطاعم الوجبات الخفيفة
موقع العقار	المدينة قنا الشارع شارع السوق
حدود العقار	رقم المخطط رقم العقار
نوع العقار	أرض
مساحة الأرض	٧٠٢٠ م ^٢
مساحة المباني	٧٠٢٠ م ^٢
عدد الأدوار	دور واحد
نوع البناء	خرساني

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى



الدليل الإرشادي لإعداد دراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد هابعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣.٦.٣ والبند ٣.٦.٤. ٣.٦.٥) باليد لإدارة الاستثمار في بلدية قنا .
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بإعلان بالجرائد ، ومنصة فرص .
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بإعلان بالجرائد ، ومنصة فرص .
- ٣/٦ تقديم العطاء:
٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٣/٦/٣ 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .



- ٣/٦/٤ تقدم العطاءات عن طرق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً .
- ٣/٧ **كتابة الأسعار:**
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
٣/٧/١ 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.
٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/٨ **مدة سريان العطاء:**
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ 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.
- ٣/٩ **الضمان:**
٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.
٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/١٠ **موعد الإفراج عن الضمان:**
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/١١ **مستندات العطاء:**
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر



المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣/١٢ سرية المعلومات

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

مرفق



الدليل الإرشادي لإعداد دراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٥. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:**
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ 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.
- ٦/٢ تسليم الموقع:**
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
٧/٤/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٥ **استخدام العقار للغرض المخصص له:**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ **موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/٨ **متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي :
٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٧/٨/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٧/٨/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٧/٨/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/ 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.

٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٠/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١١ أحكام عامة:

٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

٧/١٢ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .

الدليل الإرشادي لإعداد دراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٨. الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:**
مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:**
يمنح المستثمر فترة (١٠ ٪) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ مواقف السيارات :**
يلتزم المستثمر بما يلي:
٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥ ٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
٨/٦/١ 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 ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٨/٦/٣ 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.
٨/٦/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.
- ٨/٥ الاشتراطات الأمنية:**



- ٨/٧/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٨/٧/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٧/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٧/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٧/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- ٨/٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٨/٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٨/٧/٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.
- ٨/٦ **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 الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨/٧ **اللوحات الإعلانية:**
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

مرفق



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **تجديد المجمع التجاري:**
٩/١/١ يلتزم المستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.
٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق
- ٩/٢ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات التجارية

١٠. المرفقات "الملاحق"



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

سعادة رئيس بلدية:
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل مجمع تجاري.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا
علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة
نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها
() ريال () وتجدون برفقه كراسة
الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة
العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات..

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

العنوان:
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



المخطط العام للموقع



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

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



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك
 - ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

مصدق



عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع :

رقم العقد :

تاريخ توقيع العقد :

معرض



بمعون الله وتوفيقه في هذا اليوم () الموافق () علي إبرام عقد الاستثمار هذا ()
(بين كل من :
١- (الأمانة/ البلدية المالكة للعقار) وعنوانها الوطني الموضح أدناه ، ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد () وبصفته () والمشار إليها فيما ب ()
(أو الطرف الأول

العنوان	
الهاتف	
الفاكس	
الصندوق البريدي	
المدينة	
الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني	

٢- (الاسم الكامل للمستثمر - قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد) (السجل التجاري /
الرقم الموحد / الهوية الوطنية) رقم () وتاريخ () وعنوانها
الوطني الموضح أدناه ، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة) بموجب هوية
رقم () وبصفته () والمشار إليه فيما بعد ب المستثمر أو
الطرف الثاني .

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



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 عطاءه رقم () وتاريخ () المبين في مستندات العقد للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس)
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والاحكام المنصوص عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب اشعار 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 بأهليتها المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي :

البند الأول : حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق جزء 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 لمحافظة عليه وتطويره
 - العقار : الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) وأي مبان 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 المحدودة 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 التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع .
 - الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والتي تعد جزء لا يتجزأ من العقد .



■ فترة التجهيز والانشاء : فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة تحتسب من مدة العقد الأصلية وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وانشاء المشروع .

البند الثالث : الغرض من العقد

١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية :-

- أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد) .
- ب- الكراسة .
- ت- محضر تسليم العقار .
- ث- العطاء رقم () بتاريخ () وجميع مرفقاته .

ج- اشعار الترسية رقم () بتاريخ ()
ح- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها ، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقار

خ- الضمان البنكي .
د- أي مستندات أخرى يتفق عليه الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد إن وجدت

٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءا لا يتجزأ من العقد ، وأي إخلال بها يعد إخلالا بالعقد .

٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقا للترتيب الوارد فيها .

البند الرابع : وصف العقار

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

موقع العقار		المنطقة :
		المدينة / المحافظة / المركز :
		الحي :
		الشارع
		رقم المخطط
		رقم العقار
حدود العقار		شمالاً :
		جنوباً :
		شرقاً :
		غرباً :
		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء
		نوع النشاط
		إحداثيات الموقع

٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءا لا يتجزأ من الوصف الكامل له .

البند الخامس : الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع () ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض ، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول ، وفقا لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك .

البند السادس : مدة العقد

١- مدة العقد () () 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 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 وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢- تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والانشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة () من مدة العقد وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة .

٣- في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوما على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك .

البند السابع : قيمة العقد وآلية الدفع

ملاحظة : تقوم الأمانة/ البلدية بتعديل بنود قيمة العقد بحسب ما جاء في الكراسة من فترة التجهيز والانشاء ونسبة العائد الاستثماري وتقوم كذلك باختيار أحد أنواع فترات سداد الأجرة بحسب نوع المشروع والكراسة ويحق للأمانة / البلدية السماح للمستثمر بتجزئة قيمة العقد وآلية الدفع وفق الأنظمة والتعليمات على أن يكون ذلك من خلال دفعات بداية كل سنة إيجارية على أن تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والانشاء إن وجدت عند الدفعة الثانية

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية	نسبة العائد الاستثماري

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

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

٥- في تطبيق أحكام هذا البند يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهرا ميلاديا ، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس)

البند الثامن : التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :-

٦- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع .

٧- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة .

٨- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقا للكراسة المخططات المرفقة بهذا العقد .





- ٩- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالأشراف على تنفيذ المشروع .
- ١٠- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضروريا ويعود تقدير الموافقة من عدمها الي الطرف الأول .
- ١١- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل 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 تفويضا من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر
- ١٢- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقا للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة .
- ١٣- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية .
- ١٤- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره وكذلك كافة التعويضات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد .
- ١٥- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت البيت أنشأها وفقا للكراسة من تهدم كلي أو جزئي إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ ولو لم يؤد ذلك الي تهديد متانة المبني وسلامته .

البند التاسع : المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة البيت يقيمها المستثمر على العقار الي الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته أن وجدت دون أي تعويض عنها ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين بذكر فيه كافة محتويات العقار .

البند العاشر : الرقابة على التنفيذ

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

البند الحادي عشر : التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١٦- 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 .

١٧- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن يكون المستثمر مسئولا بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد .

البند الثاني عشر : فسخ العقد أو انتهاء العقد

ملاحظة : تقوم الأمانة/ البلدية بتعديل بنود فسخ أو انتهاء مدة العقد بما يتوافق مع طبيعة المشروع

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

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

٢. إذا أخل المستثمر بأي بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ انذار الطرف الأول له بذلك .
 ٣. 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 انذار الطرف الأول له بذلك .
 ٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوما من بداية كل سنة ايجارية .
 ٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوما من وفاته بطلب خطي للأمانة / البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك .
 ٦. إذا أفلس المستثمر أو طلب إشهار افلاسه أو ثبت إعساره أو جري حل الشركة أو تصفيها اتفاقا أو نظاما أو قضاء أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو تعيين حارس قضائي على موجوداته .
 ٧. 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 أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد .
 ٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض إن وجد من عدمه الى 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 تأجير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد من غير اخلال بحق الطرف الأول بطلالة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة .
- رابعاً:** للمستثمر طلب الغاء 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 الا باتفاق الطرفين كتابة على هذا التعديل .
- البند الرابع عشر : النظام الواجب التطبيق**
- يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة ، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد ، لاسما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ 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 دعاوي أو مطالبات بموجبها .
- البند الخامس عشر : الاخطارات والمراسلات**
- ١- تتم الاخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف يصدر العقد ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحا منتجا لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام ، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرفين الأول
 - ٢- 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 فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميا للطرف الأول منتجا لآثارها النظامية .
- البند السادس عشر : الخلاف بين الطرفين**



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

البند السابع عشر :

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقا لما تقدم فقد جري التوقيع عليه في اليوم والسنة المبنيين في مقدمته

الطرف الثاني
الاسم :

الصفة :

التوقيع :

الطرف الأول
الاسم :

الصفة :

التوقيع :

مصدق

