

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق
ادارة تنمية الإستثمار

سكني تجاري



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

كراسة شروط ومواصفات (سكني تجاري)

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10.9
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	11
	3/1 من يحق له دخول المزايدة	12
	3/2 مكان تقديم العطاءات	12
	3/3 موعد تقديم العطاءات	12
	3/4 موعد فتح المظاريف	12
	3/5 تقديم العطاء	12
	3/6 كتابة الأسعار	12
	3/7 مدة سريان العطاء	12
	3/8 الضمان	13
	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	13
	3/10 مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	15
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	16
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	16
	4/3 معاينة العقار	16
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	17
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	18
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	18
	5/3 سحب العطاء	18
	5/4 تعديل العطاء	18
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	18



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
6	الموقع الترسية والتعاقد وتسليم	19
	6/1 الترسية والتعاقد	20
	6/2 تسليم الموقع	20
7	الاشتراطات العامة	21
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	22
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	22
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	22
	7/4 تنفيذ الأعمال	22
	7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	22
	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	23
	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	23
	7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	23
	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية	23
	7/10 متطلبات السلامة والأمن	23
	7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	24
	7/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	24
	7/13 أحكام عامة	24
8	الاشتراطات الخاصة	25
	8/1 مدة العقد	26
	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	26
	8/3 أنشطة المركز	26
	8/4 المسؤولية عن المخالفات	26
	8/5 مواقف السيارات	26
	8/6 اشتراطات الصيانة	26



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
9	الاشتراطات الفنية	27
	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء	28
	9/2 الاشتراطات المعمارية	28
	9/3 الاشتراطات الإنشائية	28
	9/4 الاشتراطات الكهربائية	29
	9/5 الاشتراطات الصحية	30
10	المرفقات	31
	10/1 نموذج العطاء	32



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيدة

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان ذلك مرفقا ومختوما وأن كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسؤول الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
6	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل سكني تجاري
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها إنشاء وتشغيل سكني تجاري
المستثمر	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل سكني تجاري .
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقبة

ج.الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	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	



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

مقدمة

ترغب بلدية محافظة العقيد في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص) لـ إنشاء وتشغيل سكني تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده، ويمكن للمستثمرين التقديم بإحدى الطرق الآتية:

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

إدارة تنمية الاستثمار

تليفون 0177291155

أو على فاكس: 0177290262



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقبة

وصف العقار



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقبة

2. وصف العقار

المدينة	الباحة - العقبة
الحي	مخطط الجوهرة
نوع العقار	ارض
المساحة	2099.96م2



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقبة

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في إنشاء وتشغيل سكني تجاري في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات :

تقدم الكترونياً من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص)، ويمكن التواصل على العنوان التالي:
بلدية محافظة العقبة
مدينة الباحة

0177291155

3/3 موعد تقديم العطاءات:

3/4 يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه 16 / 11 / 2025 م.

3/5 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة 10:00 صباحاً يوم الاثنين 17 / 11 / 2025 م.

3/6 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر 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 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.

3/5/3 يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص).

3/5/4 في حال تعثر 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/7 كتابة الأسعار :



يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى 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 للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/8 مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (90 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.

3/9 الضمان :

3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة (25%) من إيجار سنة واحدة ، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، 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، وقابلًا للتديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/10 موعد الإفراج عن الضمان :

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

3/11 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 إثبات تاريخ التوقيع.

3/10/2 توكيل رسمي موثق 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 الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

- 3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
- 3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4/1

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من 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 والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3

معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة 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.

5/2

تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

5/3

سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/4

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.

5/5

حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الترسية والتعاقد وتسليم العقار



6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

6/1

الترسية والتعاقد:

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

6/2

تسليم الموقع:

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



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1

توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (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.

7/2

البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

7/3

الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة .

7/4

تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند المهمة إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

7/5

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
 - التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق بالمشروع.

7/6

حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر



بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

7/8 التاجير 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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7/9 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

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

7/10 متطلبات السلامة والأمن :

7/10/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

7/10/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

7/10/3 تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

7/10/4 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

7/10/5 يكون المستثمر مسئولا عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غاييبا، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13 أحكام عامة :

7/12/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/12/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/12/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

7/12/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ .



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد :

مدة العقد (25) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

8/1 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/2 المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام الموقع ، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في الموقع بصفة مستمرة.

8/3 مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/7/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي الموقع

8/7/2 مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

8/7/3 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8/4 اشتراطات الصيانة:

8/8/1 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للموقع وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.

8/8/2 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.

8/5 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة إنشاء وتشغيل متعدد الأنشطة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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



9/2 الاشتراطات المعمارية:

- 9/2/1 ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.
- 9/2/2 يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملية للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.
- 9/2/3 تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- 9/2/4 تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- 9/2/5 الالتزام بالعمارة السعودية والواجهات التصميمية الخاصة بالمنطقة.
- 9/2/6 الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.
- 9/2/7 اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.
- 9/2/8 استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

9/3 الاشتراطات الإنشائية:

- 9/3/1 أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- 9/3/2 أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.
- 9/3/3 في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.
- 9/3/4 أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- 9/3/5 يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- 9/3/6 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.
- 9/3/7 عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- 9/3/8 يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- 9/3/9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب المبنى بإعادة تشغيله.

9/3/10 في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

9/4 الاشتراطات الكهربائية:

9/4/1 يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 220/380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك 60 ذبذبة/ ثانية.

9/4/2 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعالميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

9/4/3 فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.

9/4/4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

9/4/5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.

9/4/6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

9/4/7 ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن 1.40 متر.

أ. وحدات إنارة للطوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.

هـ. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

9/4/8 الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.

ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

9/4/9 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.

9/4/10 يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيدة

الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

9/5 الاشتراطات الميكانيكية :

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :

9/5/1 أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

9/5/1/1 التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
9/5/1/2 يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

9/5/1/3 في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن 50%.

9/5/1/4 في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

9/5/2 التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن 2م من سطح الأرض

1/3/5/9 اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

2/3/5/9 يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

المرفقات "الملاحق"

10. نموذج يقدم مع العطاء (نموذج 7/6)

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 2025م المتضمن رغبتكم تأجير ارض في مدينة الباحة محافظة العقيد بغرض استثماره في () من خلال المنافسة.

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.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل (25%) من أجرة السنة الواحدة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم السجل المدني / التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز
العنوان:	

الاسم:

التوقيع:

الختم الرسمي

التاريخ:

