



بلدية محافظة
رياض الخبراء
Riyadh AlKhbra
Municipality

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة رياض الخبراء
إدارة الاستثمارات

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة وترميم (مستودعات) قطعة رقم ٨ في محافظة رياض الخبراء



الدليل الإرشادي للكراسة

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



الدليل الإرشادي للكراسة

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٩
	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	٩
	٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٩
	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٩
	٤/٧ تنفيذ الأعمال	١٠
	٥/٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٠
	٦/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	١٠
	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	١٠
	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	١٠
	٩/٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٠
	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	١١
	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن	١١
	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	١١
	١٣/٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٢
	١٤/٧ أحكام عامة	١٢
٨	الاشتراطات الخاصة	١٢
	١/٨ مدة العقد	١٢
	٢/٨ فترة التجهيز والتجديد	١٣
	٣/٨ المحافظة على البيئة	١٣
	٤/٨ معايير الأجهزة والمعدات والموازين	١٣
	٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	١٤
	٦/٨ المواصفات والجودة	١٥
	٧/٨ الجهاز الفني	١٦



الصفحة	المحتويات	م
١٧	٨/٨ المعدات المتاحة	
١٨	٩ الاشتراطات الفنية	
١٨	١/٩ تجديد	
	٢/٩ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات والعمليات الفنية	
١٩	٣/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٢٠	١ الغرامات والجزاءات	
٢٠	١ المرفقات	
٢١	١/١١ نموذج العطاء	
٢١	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	
٢٢	٣/١١ نموذج تسليم العقار	
٢٣	٤/١١ إقرار المستثمر	



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 الإلكترونية "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 (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الوطنية (في حالة الافراد)		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هي أرض فضاء إنشاء وتشغيل وصيانة وترميم مستودعات وإنشاء كل ما يخدم الموقع
العقار:	هي أرض فضاء مملوكة للبلدية والموضحة بياناته في وصف العقار
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة
مقدم العطاء:	يقصد به الفرد أو المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
الموقع	هو موقع تملكه البلدية في محافظة رياض الخبراء و ترغب في استثماره من خلال المنافسة العامة
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

ج - الجدول الزمني المتوقع حتى بداية سريان العقد ودفع 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.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر 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



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة **رياض الخبراء** في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص على المستثمرين لإنشاء وتشغيل وصيانة وترميم مستودعات قطعة رقم ٨ الواردة ببياناته في وصف العقار لإنشائها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: لإدارة

الاستثمارات

إدارة: الاستثمارات

تليفون: ٠٦٣٣٤٥٠٠٠ تحويلة ٢٠٠١ - ٣٠٠٤

أو على فاكس: ٠٦٣٣٤١١٨٧



٢. وصف العقار

لإنشاء وتشغيل وصيانة وترميم مستودعات قطعة رقم ٨					نوع النشاط	
١ - ارض فضاء لإنشاء مستودعات ويجب اخذ الموافقات من ادارة الاستثمارات بالبلدية متضمنه التصميم					مكونات النشاط	
المدينة		رياض الخبراء		الحي: حي الملك سلمان		موقع العقار
الشارع:						
رقم المخطط		٦١٩/ق		رقم العقار		
٨ / ث				بطول		حدود العقار
٢م				قطعة رقم ٧/ث		
٢م				شارع عرض ٢٠ م		
٢م				شارع عرض ٢٠ م		
٢م				قطعة رقم ١٠ / ث		
أراض فضاء لإقامة مستودعات					نوع العقار	
١٧٤٤ م الف وسبعمائة واربعة واربعون متر مربع					مساحة الأرض	
لا يوجد					مساحة المباني	
١					عدد الأدوار	
حسب شروط البلدية					نوع البناء	



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١/٣ للأفراد و الشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المستودعات

٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

١/٢/٣ 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.

٢/٢/٣ 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 على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة رياض الخبراء وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الشؤون المالية والادارية في البلدية .

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات تقدم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط

(furas.momra.gov.sa) .

يوم	الثلاثاء	١١	٠٦	١٤٤٧هـ	الموافق	٠٢	١٢	٢٠٢٥م
-----	----------	----	----	--------	---------	----	----	-------

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

يوم	الاربعاء	١٢	٠٦	١٤٤٧هـ	الموافق	٠٣	١٢	٢٠٢٥م
-----	----------	----	----	--------	---------	----	----	-------



٦/٣ تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يجب تقديم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط furas.momra.gov.sa) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

١/٧/٣ 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.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء .

٩/٣ الضمان:



١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة

٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ 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.

٤/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٥/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم 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.



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ١/٤ **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 للبلدية في استبعاد العطاء.
- ٢/٤ **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 الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٣/٤ **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 منطقة العقد والأعمال المتعلقة بها.

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢/٥ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣/٥ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.



٤/٥ 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:

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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/٢/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
٢/٢/٦ 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
٣/٢/٦ يجوز للبلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ 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.
٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧. الاشتراطات العامة

١/٧ 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ حق البلدية في الإشراف:

١/٤/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتشغيل والادارة طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٢/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.

٥/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٦/٧ 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.

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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:



- ١/٨/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/٨/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/٨/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/٨/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 مسئولية عن ذلك.
- ٩/٧ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق للبلدية 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.
- ١٠/٧ **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
١/١٠/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٢/١٠/٧ 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 غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ١١/٧ **أحكام عامة:**
١/١١/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١١/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١١/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١١/٧ تخضع هذه المزايدة إلى لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٨٨٤٣ في ٢٦/٨/١٤٤٢هـ

٨. الشروط الخاصة

- ١/٨ **مدة العقد:**
مدة العقد (**عشر سنوات**) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٢/٨ **فترة التجهيز والتجديد:**



يمنح المستثمر فترة (١٢٠) يوم من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تشغيل العقار خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٣/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١/٣/٨ يجب على المستثمر العمل على نظافة الموقع والممرات المحيط بها .
- ٢/٣/٨ يجب على المستثمر تأمين أجهزة ومعدات إطفاء الحريق داخل المحلات مع ضرورة إيجاد صيدلية الإسعافات الأولية المتكاملة.
- ٣/٣/٨ يجب على المستثمر أن لا يقوم باستغلال الممرات لعرض غير النشاط.
- ٤/٣/٨ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ صيانة وتجديد الموقع :

- ١/١/٩ يلتزم المستثمر بصيانة الملاعب والمباني طوال مدة العقد وتسليمه للبلدية بعد نهاية العقد بحالة جيدة.
- ٢/١/٩ يلتزم المستثمر في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

٢/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٣/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به.
٢. نسب البناء.
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:



١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتكردين على الفندق.

٢. تخصيص أماكن للصلاة.

٣. مداخل ومخارج الكراج على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٤. يجب توفير مخرج على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في الكراج.

٥/٩ الاشتراطات الإنشائية:

١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٢. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٣. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٤. عند استخدام نظام إنشائي حديدي يقدم نسخة كاملة من المخططات المعتمدة لهذا الإنشاء مع التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٥. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٦. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٧. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لجميع الإنشاءات واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٨. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن المجاورين مع باقي أجزاء مبنى المشروع.

٦/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٥. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٦. يجب تجهيز المبنى الخرساني والإنشاءات الحديدية بشبكة الكشف والانداز عن الحريق.
٧. 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 حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
٨. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية ليسهل توزيع التيار الكهربائي إلى إنشاءات المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق 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. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في أجزاء المشروع.



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

سعادة رئيس بلدية محافظة رياض الخبراء المحترم

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم لإنشاء وتشغيل وصيانة وترميم مستودعات قطعة رقم ٨/ث في محافظة رياض الخبراء .

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 المحل بأجرة سنوية قدرها ()

(ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع

صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التاريخ :

الختم الرسمي

التوقيع :



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 ٤٨٨٤٣ في ١٤٤٢/٨/٢٦هـ
 - ب. الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 ٣. معاينة الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. يُقر الطرف الثاني أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات اليه بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

١٤٤٧/ / هـ

التوقيع

الاسم

الختم