



كراسة شروط ومواصفات سوق تجاري



كراسة شروط ومواصفات
سوق تجاري

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف 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	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١٤
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١٤
	٣/٦ تقديم العطاء	١٤
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٥
	٣/٩ الضمان	١٤
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣/١١ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٨
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٩
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٩
	٣/٤ معاينة العقار	١٩
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٢٠
	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٢١
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	٢١
	٣/٥ سحب العطاء	٢٠
	٤/٥ تعديل العطاء	٢١

كراسة شروط ومواصفات
سوق تجاري

م	المحتويات	الصفحة
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٢١
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٢
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٣
	٦/٢ تسليم الموقع	٢٣
٧	الاشتراطات الخاصة	٢٦
	٧/١ مدة العقد	٢٧



٢٧	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء
٢٧	٧/٣ فهم المشروع ومتطلباته
٢٧	٧/٤ التقنية المستخدمة
٢٧	٧/٥ توفير الجهاز الفني والإداري
٢٨	٧/٦ نظام السعودة
٢٨	٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٨	٧/٨ الصيانة والتشغيل
٣٠	٨ الاشتراطات العامة
٣١	٨/١ توصيل الخدمات للموقع
٣١	٨/٢ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٣١	٨/٣ تنفيذ الأعمال
٣١	٨/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٣٢	٨/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
٣٢	٨/٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٣٢	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له
٣٢	٨/٨ التأجير من الباطن
٣٣	٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية

كراسة شروط ومواصفات سوق تجاري

م	المحتويات	الصفحة
٨/١٠	متطلبات السلامة والأمن	٣٣
٨/١١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٣٣
٨/١٢	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٣٣
٨/١٣	أحكام عامة	٣٤
٩	الاشتراطات الفنية	٣٦
٩/١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٧
٩/٢	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٧
١٠	المرفقات	٣٨
١٠/١	نموذج العطاء	٣٩
١٠/٢	الرسم الكروكي للموقع	٤٠
١٠/٣	نموذج تسليم العقار	٤١
١٠/٤	نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	٤٢
١٠/٥	إقرار المستثمر	٤٣
١٠/٦	نموذج العقد	٤٤



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 مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	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 .		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٩	صوره سارية المفعول من شهادة الزكاه والدخل		
١٠	صوره سارية المفعول من شهادة السعودة		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع: هو النشاط المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو النشاط القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
- المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المحدد.
- مقدم العطاء: يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
- العقار : هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع، أو مبنى قائم للمشروع.
- 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



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى
بداية سريان العقد ودفع الإيجار

البينان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	كما موضح بالاعلان
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	كما موضح بالاعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	كما موضح بالاعلان
إعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوما.	
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	



كراسة شروط ومواصفات
المشاريع المتميزة

١. مقدمة



١-مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة العويقيلة في طرح مزايمة عامة عن طريق منصة فرص بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة سوق تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .

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 المزايمة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
الإدارة العامة للاستثمار / إدارة الاستثمار

هاتف: ٠١٤٦٦٩٠٨٠٠

أو على الفاكس: ٠١٤٦٦٩٠٨٠١

البريد الإلكتروني: mu.awigela@arar-mu.gov.sa



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للمشاريع المتميزة

٢. وصف العقار



٢- وصف العقار

نوع النشاط/ استثمار تجاري مكونات النشاط موقع العقار	تجاري محافظة العويقيلة حي الروضة شمالاً : ممر مشاه ١٠ م جنوباً : ممر مشاه ١٠ م شرقاً : ممر مشاة ١٠ م غرباً : ممر مشاه ١٠ م	الرقم : م ٨٠ بطول ١٧,٥٠ م بطول ١٧,٥٠ م بطول ٢٢,٥٠ م بطول ٢٢,٥٠ م
نوع العقار: أرض فضاء		
مساحة الأرض: ٣٩٣,٧٥ م٢		



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للمشاريع المتميزة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة **سوق تجاري** التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين 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 موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

٣/١/٣ 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 المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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 :

يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يتم تسليمها باليد للإدارة العامة للعقود الاستثمارية بمبنى الأمانة / البلدية مع الالتزام بأخر موعد لاستلام المظاريف.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب ما هو موضح بالإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو حسب ما هو موضح بالإعلان

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 يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة/البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقاً ومختوماً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً ومختوماً.
٣/٦/٤ يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٥ 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 أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٦ 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.

٣/٧ الضمان :

٣/٩/١ 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 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 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.

٣/٨ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/٩ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره :

٣/١١/١ 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 الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



- ٣/١١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع.
- ٣/١١/٦ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.
- يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:**
- ٣/١١/٧ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/٨ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للمشاريع المتميزة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



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 المزايمة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، 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 تعرفاً 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 العقار والأعمال المتعلقة بها.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

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 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 :**
يحق 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 بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء :**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه 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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، 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/البلدية 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعه وقدرته المالية. (٤٠ درجة)	١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)		
		١-١ عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر.	٤	
		٢-١ القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	٤	
		٣-١ الخطابات المرجعية من العملاء السابقين.	٤	
		٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)		
		١-٢ رأس المال.	٥	
		٢-٢ نسبة السيولة.	٥	
		٣-٢ نسبة الربحية.	٥	
		٤-٢ نسبة المديونية.	٥	
		٣- سمعة المستثمر (٨ درجات):		
٢	المعايير الفنية. (١٠٠ درجة)	١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٢-٣ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٣-٣ المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٤-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	٢	
		١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة)		
		١-١ تحليل الموقع.	٢٠	
		٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية.	٢٠	
		٣-١ الإبداع والابتكار في التصميم.	٢٠	
		٤-١ الخدمات المقدمة بالمشروع.	٢٠	
		٢- التقنية المستخدمة (٢٠ درجة)		
		١-٢ مدى حداثة التقنية المستخدمة.	١٠	
		٢-٢ بلد الصنع.	١٠	



م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
٣	خطة المشروع. (١٥ درجة)	١- الجهاز الإداري والفني للمشروع. ٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء.	٥ ٥ ٥	
٤	خطة التشغيل والصيانة. (٤٥ درجة)	١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. ٣- نظام مراقبة مخزون قطع الغيار.	١٥ ١٥ ١٥	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠% من الدرجات (١٤٠ درجة).



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

٧. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

- ٧/١ مدة العقد :**
مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (٥ %) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٧/٣ فهم المشروع ومتطلباته :**
يجب على المستثمر أن يبرز في عطاءه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:
٧/٣/١ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:
يجب على المستثمر :
• تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.
• تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.
٧/٣/٢ مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتمشي معها.
٧/٣/٣ الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.
- ٧/٤ التقنية المستخدمة:**
يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانات اللازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مسايرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة.
- ٧/٥ توفير الجهاز الإداري والفني :**
يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- ٧/٦ نظام السعوية :**
يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
- ٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٨/٧ الصيانة والتشغيل:**



١/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقا لما تقرره الكتلوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.

٢/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

٣/٨/٧ يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، بضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

٤/٨/٧ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية تقريره دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

٨ . الاشتراطات العامة



٨. الاشتراطات العامة

٨/١ 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 بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٨/٢ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ 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.

٨/٣ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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.

٨/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- 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.

٨/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

٨/٥/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٨/٥/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.



٨/٥/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨/٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ 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.

٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٨/٩ 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٨/١٠/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨/١٠/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١٠/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١٠/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨/١١ 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.

٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:



٨/١٢/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة/ البلدية.

٨/١٢/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٨/١٣ أحكام عامة:

١/١٣/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٨ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

٩ . الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ 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/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ اشتراطات الصحة والسلامة:
الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
سوق تجاري

١٠ . المرفقات (الملاحق)



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية:
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل
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 أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

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

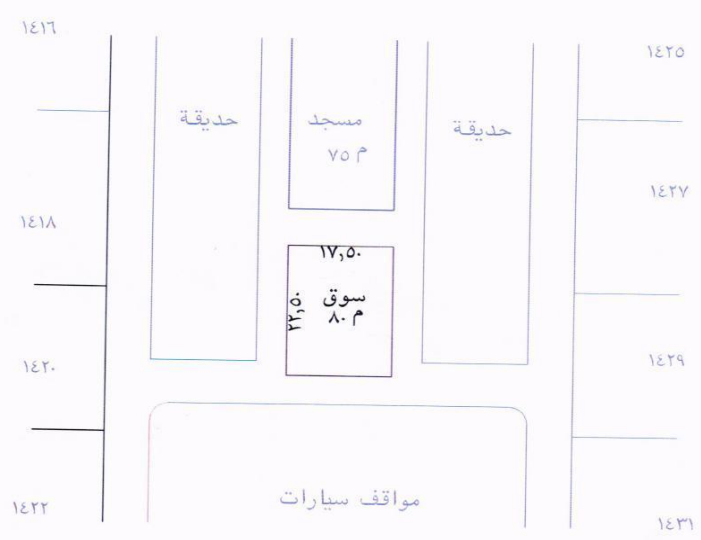
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الرقم/ المرفقات/ التاريخ/	 بلدية محافظة العويقيلة Al-Aweqia Municipality	المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية بلدية العويقيلة التخطيط العمراني															
وحدة المساحة المساحة ٣٩٣,٧٥ م٢ كروكي: سوق (٨٠ م)																	
																	
الاحداثيات																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ع</th> <th>ظ</th> <th>ع</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٤</td> <td>٢٢٤٦٥٦,٢٨٢</td> <td>٣٣٦١٧٣٦,٩٧٦</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>٢٢٤٦٧٥,٨٠٥</td> <td>٣٣٦١٧٢٤,٨١٨</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>٢٢٤٦٦١,٥٢٢</td> <td>٣٣٦١٧.١,٨٩٨</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>٢٢٤٦٤٢,٠٠٩</td> <td>٣٣٦١٧١٤,٠٥٧</td> </tr> </tbody> </table>			ع	ظ	ع	٤	٢٢٤٦٥٦,٢٨٢	٣٣٦١٧٣٦,٩٧٦	٤	٢٢٤٦٧٥,٨٠٥	٣٣٦١٧٢٤,٨١٨	٤	٢٢٤٦٦١,٥٢٢	٣٣٦١٧.١,٨٩٨	٤	٢٢٤٦٤٢,٠٠٩	٣٣٦١٧١٤,٠٥٧
ع	ظ	ع															
٤	٢٢٤٦٥٦,٢٨٢	٣٣٦١٧٣٦,٩٧٦															
٤	٢٢٤٦٧٥,٨٠٥	٣٣٦١٧٢٤,٨١٨															
٤	٢٢٤٦٦١,٥٢٢	٣٣٦١٧.١,٨٩٨															
٤	٢٢٤٦٤٢,٠٠٩	٣٣٦١٧١٤,٠٥٧															
الحدود والاطوال																	
بطول : ١٧,٥٠ م بطول : ١٧,٥٠ م بطول : ٢٢,٥٠ م بطول : ٢٢,٥٠ م		الشمال : ممر مشاة ١٠ م الجنوب : ممر مشاة ١٠ م الشرق : ممر مشاة ١٠ م الغرب : ممر مشاة ١٠ م															



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: / / ١٤ هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:
تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة 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

٤/١٠ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً
قانونياً عن شركة / مؤسسة لأمانة/ البلدية بالحصول



على ما يفيد الحالة المالية للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع
..... محل المزايدة رقم
لسنة والمعلن عنها بتاريخ / / وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك،
وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.
الاسم :
الصفة :
التوقيع :
التاريخ :
ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك
ختم البنك



٥/١٠ 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:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٦/١٠ نموذج العقد



رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين
كل من :

اسم
الأمانة/البلدية..... ومقرها.....
ويمثلها..... في..... التوقيع..... على..... هذا
العقد..... بصفته.....
طرف أول.....
العنوان.....

هاتف.....
فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
الإلكتروني.....

اسم
المستثمر.....
شركة.....
مؤسسة.....

سجل..... تجارى..... رقم..... صادر.....
من..... بتاريخ...../...../.....
ويمثلها..... في..... التوقيع..... على..... هذا
العقد..... بصفته.....
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض
رقم..... طرف ثاني.....
العنوان.....

هاتف.....
فاكس.....



ص.ب.....المدينة.....الرمز.
البريدي.....
البريد
الإلكتروني.....

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم
في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأول
الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو النشاط المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة
بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من
الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية
للمشروع.

المادة الثانية : مستندات العقد
المستندات التالية مكتملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
٤- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي
اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
نوع العقار:
موقع العقار:
المدينة :

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
■ شمالاً:
■ جنوباً:
■ شرقاً:
■ غرباً:
■ بطول
■ بطول
■ بطول
■ بطول
■ متراً
■ متراً
■ متراً
■ متراً

مساحة العقار:
■ المساحة الإجمالية: ()
■ مساحة المباني: متر مربع

المادة الرابعة : الغرض من العقد



الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل
ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار
من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ
توقيع العقد.



المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- ١- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
- ٢- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٣- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٤- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥- الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- ٦- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- ٧- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- ٨- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٩- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق فى الرقابة على المشروع فى أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.



المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة/ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/ البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/ البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/ البلدية للحصول على العقد.
- ٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٣ هـ

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود العقد، فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة

المادة التاسعة :

عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

الطرف الأول

حرر هذا العقد بتاريخ / /
واحتفظ الطرف الأول بنسختين.
الطرف الثاني