



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات



تشغيل وصيانة وترميم  
استراحة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

كراسة شروط ومواصفات  
المشاريع المتميزة

| 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 الأولي       | 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     |

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان**  
**تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب**

|    |                                                    |
|----|----------------------------------------------------|
| ١٣ | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات                            |
| ١٤ | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات                            |
| ١٤ | ٣/٥ موعد فتح المظاريف                              |
| ١٤ | ٣/٦ تقديم العطاء                                   |
| ١٤ | ٣/٧ كتابة الأسعار                                  |
| ١٥ | ٣/٨ مدة سريان العطاء                               |
| ١٤ | ٣/٩ الضمان                                         |
| ١٥ | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان                        |
| ١٥ | ٣/١١ مستندات العطاء                                |
| ١٨ | ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                 |
| ١٩ | ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                  |
| ١٩ | ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة                  |
| ١٩ | ٣/٤ معاينة العقار                                  |
| ٢٠ | ٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف |
| ٢١ | ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات          |
| ٢١ | ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف                        |
| ٢٠ | ٣/٥ سحب العطاء                                     |
| ٢١ | ٤/٥ تعديل العطاء                                   |

**كراسة شروط ومواصفات**

**المشاريع المتميزة**

| 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     |

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان**  
**تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب**

|    |                                                                   |
|----|-------------------------------------------------------------------|
| 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 | <b>٨ الاشتراطات العامة</b>                                        |
| 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 مسئولية 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**

**المشاريع المتميزة**

| 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        |
| <b>٩</b> | <b>الاشتراطات الفنية</b>                            | <b>٣٦</b> |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

|    |                                              |
|----|----------------------------------------------|
| ٣٧ | ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |
| ٣٧ | ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق      |
| ٣٨ | ١٠ المرفقات                                  |
| ٣٩ | ١٠/١ نموذج العطاء                            |
| ٤٠ | ١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع                    |
| ٤١ | ١٠/٣ نموذج تسليم العقار                      |
| ٤٢ | ١٠/٤ نموذج تفويض بالاستعلام بنكي             |
| ٤٣ | ١٠/٥ إقرار المستثمر                          |
| ٤٤ | ١٠/٦ نموذج العقد                             |

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان**  
**تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب**

**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](http://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 .

| 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                                                     |          |           |
| ٦ | صور شهادات الخبرة .                                                                                        |          |           |
| ٧ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                                      |          |           |
| ٨ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                          |          |           |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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: | مقدم بقصد 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                                                                                                              |

**المملكة العربية السعودية**  
**وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان**  
**تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب**

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

| التاريخ               | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                         | البيان                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| حسب الإعلان بمنصة فرص | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                   | تاريخ الإعلان                            |
| حسب الإعلان بمنصة فرص | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                      | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
| حسب الإعلان بمنصة فرص | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                      | موعد فتح المظاريف                        |
|                       | تحده الأمانة / البلدية                                                                                                                                                                      | إعلان نتيجة المزايدة                     |
|                       | تحده الأمانة / البلدية                                                                                                                                                                      | موعد الإخطار بالترسية                    |
|                       | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى 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 الأمانة / 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              |

**تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)**  
**أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية  
محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المشاريع المتميزة

١. مقدمة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

١- مقدمة

ترغب أمانة / بلدية  
المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة  
كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ،  
ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهدف الأمانة / البلدية بالمستثمرين إلى قراءة المتأذية والدقيقة للكراسات للمعرفة على  
الشروط 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 المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات  
بإحدى الطرق التالية:  
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

| الإدارة العامة للاستثمارات بالبلدية | إدارة  |
|-------------------------------------|--------|
| ٠١٧,٥٤٥٤١٤٠                         | تليفون |
| ٠١٧,٥٤٥٤١٣٢                         | فاكس   |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

ملاحظات مهمة

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة اللاللكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء

علماً بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة اللاللكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يتب سداد قيمة الكراسة .  
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.  
يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ ٪ من قيمة الإيجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والاسكان  
تتمية الاستثمارات بلدية  
محافظة بدر الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

## ٢. وصف العقار



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٢- وصف العقار

نوع النشاط

استراحة

مكونات النشاط

موقع العقار المدينة

حدود العقار شمالاً :

جنوباً :

شرقاً :

غرباً :

بطول

بطول

بطول

بطول

حدود العقار

ومساحته ونوعه

( حسب سب

الكروكي

المرفق )

نوع العقار

مساحة الأرض

مساحة المباني

عدد الأدوار

نوع البناء

( حسب الكروكي المرفق )

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية  
محافظة بدر الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١/١ يحق للأفراد و للمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة المنوعين من التعامل نظاما 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 مواعيدها 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 :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بخاتمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم،

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة / بلدية .....

مدينة .....

ص. ب ..... الرمز البريدي .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه .حسب التاريخ المسجل في منصفه فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً

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 مصدقا من الغرفة التجارية ، أو مصحوبا 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 مغلقا ومختوما. والآخر للعرض المالي ، ويكون مغلقا ومختوما.

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.

٣/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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 وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.





## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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.

### ٣/٧ 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.

### ٣/٨ 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 للتمديد 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.

### ٣/٩ موعِد الإِفراج عن الضمان :

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

### ٣/١٠ 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 الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

- 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).

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات  
بلدية محافظة بدر  
الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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 لعطاءه ، 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 عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافذة للجهة ، وفق الحدود المعتمدة ، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات  
بلدية محافظة بدر  
الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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 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 :

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.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات  
بلدية محافظة بدر  
الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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<br>وسمعه وقدرته<br>المالية.<br>(٤٠ درجة) | ١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)                                                  |         |         |
|   |                                                        | ١-١ عدد المشروعات الماثلة 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):                                                 |         |         |
|   |                                                        | 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       |         |
| ٢ | المعايير<br>الفنية.<br>(١٠٠ درجة)                      | 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      |         |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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

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

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات  
ببلدية محافظة بدر  
الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

## ٧. الاشتراطات الخاصة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد :

مدة العقد ( ١٠ سنوات ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة ( ١٠٪ ) 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.

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 والتماشي معها.

٧/٣/٣ الإبداع والابتكار في التصميم المقترحة.

٧/٤ التقنية المستخدمة:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانات اللازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مساهمة 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٧/٦ نظام السعودة :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه 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 وفقاً 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 نظاماً لمراقبة المخزون منها يضمن 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 دورياً ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات  
بلدية محافظة بدر  
الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

٨ . الاشتراطات العامة



## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

### 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/بالبلدية 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 يتم 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.



## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

- 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/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحل له للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً لاشتراطات ومواصفات 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 التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية 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 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.





## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

### 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، ويحد 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 إعاقه 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، ويتحمل 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 مسؤولية على الأمانة / البلدية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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 عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٣/٨ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ.

المملكة العربية  
السعودية  
وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية  
محافظة بدر الجنوب



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاريع المتميزة

## ٩ . الاشتراطات الفنية



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والاسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب



الدليل الإرشادي لإع  
الشروط والموا  
للمشاريع المنف

١٠ . المرفقات (الملاحق)



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالطرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ حسب التاريخ المسجل في منصفه فرص / /  
١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في منتزة موعاه / تشغيل وصيانة وترميم استراحة في هداده  
وحيث تم شراؤنا لكراصة 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 كراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من  
قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراصة الشروط  
والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٢/١٠ المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)  
وصف الموقع  
( حسب الكروكي المرفق )

|                   |                                |                             |
|-------------------|--------------------------------|-----------------------------|
| رئيس قسم المساحة  | مدير ادارة الأراضي والاسكلاكات | رئيس بلدية محافظة بدرالجنوب |
| ممن سافر التشاخين | سالم صالح آل شهري              | م/ محمد بن عبدالله شهيل     |





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٥/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات 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 ٢٤/٠٩/١٤٢٣هـ
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معaine تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٦/١٠ نموذج العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

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.....  
البريد الإلكتروني.....  
اسم المستثمر.....  
شركة / مؤسسة.....  
سجل تجاري 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 إجراءات المنتهية بخ طاب ر قم  
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة  
بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/ البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة ببياناتها 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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

للمشروع.

**المادة الثانية : مستندات العقد**

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- ١- كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
- ٢- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- ٣- الرسومات ومواصفات 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: **استراحة قاتمة**

موقع العقار: **منتزة موعاه / هداده**

**حدود العقار ومساحته : ( حسب الكروكي المرفق )**

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضح ببيانته أعلاه لإذشاء وتشغيل ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

**مدة العقد ( ١٠ سنوات )** تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.



## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ١٠ %) للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ٥ % من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

### المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال ف قط) و يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى 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 بإذشاء 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.



## المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض 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 ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أى 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.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

**المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للأمانة/ للبلدية 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 عشر : المنشآت المقامة على العقار**

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة / للبلدية 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 عشر : مرجع العقد**

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

**المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**

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 ٢٤/١٢/١٤٢٦ 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،،،**

حرر هذا العقد بتاريخ / / من نسختين أصلية سُلِّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

**الطرف الأول**

**الطرف الثاني**