



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإنشاء وتشغيل المجمعات التجارية

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	2
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	11
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايمة	13
	3/2 لغة العطاء	13
	3/3 مكان تقديم العطاءات	13
	3/3 موعد تقديم العطاءات	13
	3/5 موعد فتح المظاريف	13
	3/6 تقديم العطاء	13
	3/7 كتابة الأسعار	13
	3/8 مدة سريان العطاء	13
	3/3 الضمان	13
	3/11 موعد الإفراج عن الضمان	15
	3/11 مستندات العطاء	15
3	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	17
	3/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	18
	3/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة	18
	3/3 معاينة العقار	18
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	13
	5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	21
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	5/3 سحب العطاء	21
	5/3 تعديل العطاء	21
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	21
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	21
	6/1 الترسية والتعاقد	22
	6/2 تسليم الموقع	22

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
23	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	
23	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
25	7/3 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
25	7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له	
25	7/z التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
2z	7/7 موعد سداد الأجرة السنوية	
2z	7/8 متطلبات السلامة والأمن	
2z	7/3 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
2z	7/11 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
2z	7/11 أحكام عامة	
28	الاشتراطات الخاصة	8
23	8/1 مدة العقد	
2	8/2 فترة التجهيز والتجديد	
23	8/3 مواقف السيارات	
31	8/3 اشتراطات التشغيل والصيانة	
31	8/5 الاشتراطات الأمنية	
31	8/z تأمين غرفة إسعافات أولية	
31	8/7 اللوحات الإعلانية	
32	الاشتراطات الفنية	3
33	3/1 تجديد المجمع التجاري	
33	3/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
31	11 الغرامات والجزاءات	
31	11 المرفقات	
32	11/1 نموذج العطاء	
33	11/2 الرسم الكروكي للموقع	
33	11/3 نموذج تسليم العقار	
35	11/3 إقرار المستثمر	

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

على المستثمر قبل تقديم العطاء مراجعة النهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وتقديمها عن طريق منصة فرص وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.		
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله .
العقار:	هو المجمع التجاري المقام على الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والموضحة ببياناته في وصف العقار.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة وأماكن الترفيه ومطاعم الوجبات الخفيفة
المنافسة الإلكترونية:	هي طريقة إثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة هدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
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 الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها وفن لم يراجع يرسل له إشعاراً لها ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة جبة في طرح مزايمة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير ارض لإنشاء المجمع تجاري الواردة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وفق التفاصيل المبذولة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها و مراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد والتزامات المستثمر و بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة و يحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحا من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة و يمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاح ب حدة الطرق التالية:

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

إدارة: الإستثمار

تليفون:

016-5412279 – 016-5412058

2. الايميل : @bjubba@Mayor.joubah@amanathail.gov.sa



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المجمعات
التجارية

2. وصف العقار

2. وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري.	
مكونات النشاط		1. مجمع تجاري	
موقع العقار	المدينة : جبة	الحي : جبة	
	الشارع		
	رقم المخطط	رقم القطعة : 18 ت	
حدود العقار	شمالاً : قطعة رقم 17 ت	بطول : 60.00 م	
	جنوباً : أرض فضاء	بطول : 60.00 م	
	شرقاً : مواقف يليه شارع عرض 25 متر	بطول : 45.00 م	
	غرباً : شارع عرض 20 متر	بطول : 45.00 م	
نوع العقار			
مساحة الأرض		2700 متر مربع	
مساحة المباني			
عدد الأدوار			
نوع البناء		تجاري	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة وتشغيل
المجمعات التجارية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**
- 3/1/1** يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية و الموافقة على استبعاده.
- 3/1/2** يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- 3/2 لغة العطاء:**
- 3/2/1** لما كان اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل ها في جميع المكاتبات المتعلقة هذا المشروع و بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته و بياناته وي ستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- 3/2/2** في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرة يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمدو ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس، في المضمون.
- ص. ب مكان تقديم العطاءات:**
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**
- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية وتقديم مستندات علي منصة فرص في حال وجود خلل بالمنصة يتم تقديم المستندات داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر و يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في الأمانة / البلدية و الحصول على محضر تسليم
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه. موعد
- 3/5 فتح المظاريف:**
- الموعد المحدد لفتح المظاريف (المحدد بمنصة فرص)

- 3/z تقديم العطاء:**
- 3/z/1** على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك طباعة وكتابة بالمداد والالتزام التام بما نفدو به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3/z/2** يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع على هامش المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التوقيع مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- 3/z/3** في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية : يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يسهل سداد قيمة الكراسة.
- 3/7 كتابة الأسعار:**
- 3/7/1** يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
- 3/7/2** أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ على ما هو أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/3** تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3** لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أية تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.
- 3/8 مدة سريان العطاء:**
- مدة سريان العطاء (31 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللأمانة البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضى الضرورة ذلك ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من قبل تقديمه وحتى اهديه مدة سريان العطاء.
- 3/3 الضمان:**
- 3/3/1** يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% من 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 سنة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء ووقاب للتمديد عند الحاجة.
- 3/3/2** يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان أو تكون قيمة الضمان أقل من قيمة إيجار سنة واحدة ويكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر وله للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/11 موعد الإفراج عن الضمان:**

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

3/11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/11/2 توكيل رسوي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية و ذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يسهل أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدي مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/3 أعلاه).

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية.

3/11/z الرسوم و موقعاً علي ها من المستثمر و مختومة بختمه وتأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد هاو ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات
التجارية

3. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

3. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 3/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقدون به هذه الشروط والمواصفات وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق / البلدية في للأمانة استبعاد العطاء.
- 3/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة و 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.
- 3/3 معاينة الموقع :**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع والتعرف على طبيعة الأرض و معاينة تامة نافية للجهالة و وفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
و يعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه و بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة وتشغيل
المجمعات التجارية

5. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل إنشاء
فتح المظاريف

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

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضى 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 قامل بشراء كراسة الشروط والمواصفات وذلك قبل فتح المظاريف وعلى أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملتزمًا بجميع المنافسين تأجيل موعد فتح المظاريف:
- 5/2 يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعي الضرورة إلى ذلك وإذا تم ذلك ف ن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.**
سحب العطاء:
- 5/3 لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف. تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه. حضور
- 5/3 جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد و يجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية و مصحوباً بوكاله شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.
- 5/5**



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة جبة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات
التجارية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1	الترسية والتعاقد:	بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه. 6/1/1 6/1/2 يتم إخطار من رسل عليه المزايدة خلال أسبوعٍ على الأكثر من تاريخ الترسية لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات وإذا لم يراجع خلال هذه المدة ويرسل له إخطارها ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخيرة وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان. 6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأولي الذي رسل عليه المزايدة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
6/2	تسليم الموقع:	6/2/1 6/2/2 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدي الأمانة/البلدية يحول دون ذلك ويشترط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد. 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.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات
التجارية

6. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 7/1** توصيل الخدمات للموقع:
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة بهو ف ن ذلك يكون على الخاصة و يتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2** البرنامج الزمني للتجهيز و التنفيذ:
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ و لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/3** حق الأمانة/البلدية في الإشراف:
- 7/3**
- 7/3/1** للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/3/2** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.
- 7/3/3** يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء ب شعار الأمانة/البلدية ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة وعمل محضرين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/5** استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6** 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 الرقم بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7** 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 و أمّا إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8** متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 7/8/1** اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/8/2** عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية و توفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة و أثناء القيام بأعمال التنفيذ. 7/8/3
- يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة و وإصابات العمل و التي قد 7/8/3
- تتحقق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل و أو تلحق بالمارة أو المركبات و نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات و أي تكاليف أخرى وله على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة: 7/3
- يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع و وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: 7/11
- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية ب شعاع المستثمر بموعد حضوره لتسليم 7/11/1
- الموقع وما عليه من تجهيزات وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً و وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية و 7/11/2
- وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- أحكام عامة: 7/11
- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة هذه المزايدة هي ملك للأمانة/ 7/11/1
- للبلدية بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. 7/11/2
- له لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو 7/11/3
- رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر 7/11/3
- السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1323/3/23هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية محافظة جبه

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**
مدة العقد (فترة 15 عاما) التجهيز تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- 8/2 والتجديد:**
يمنح المستثمر فترة (9 اشهر) من مدة العقد للتجهيز و التجديد وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- 8/3 مواقف السيارات :** يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/5/1** توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
- 8/5/2** توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل 51 م2 من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
- 8/5/3** لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرترادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
- 8/5/3** تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة ووجد أدنى موقفين و على أن تكون قريبة من مداخل السوق و مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص هم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25م2مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 8/5/5** سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور و الشوارع المحيطة.
- 8/5/6** في حالة عمل مواقف سيارات بالقبول لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.
- 8/5/6** عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 8/5/7** اشتراطات التشغيل والصيانة:
- 8/3** يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات...الخ و الموجودة بالمركز مثل : المصاعد والسلالم المتحركة و ماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- 8/6/2** يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمل و مبدئاً به تفاصيل الإصلاحات و الاستبدالات التي نفذت.

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ولد يهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية و حفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.	8/6/3
على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.	8/6/3
الاشتراطات الأمنية:	8/5
يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.	8/7/1
يجب تركيب بوابات خروج مزودة بامشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.	8/7/2
يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.	8/7/3
يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري و ها خاصة التسجيل الرقمية.	8/7/3
يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.	8/7/5
يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.	8/7/z
يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.	8/7/7
يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.	8/7/8
إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تعقب متطلبات السلامة الواجب تو افرها في ألعاب الأطفال.	8/7/3
تأمين غرفة إسعافات أولية:	8/6
على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيانات بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحل إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.	
اللوحات الإعلانية:	8/7
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري و التي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.	

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات لإدارة
وتشغيل المجمعات
التجارية

7. الاشتراطات الفنية

3. الاشتراطات الفنية

- 3/1 تجديد المجمع التجاري:**
- 3/1/1** يلتزم المستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.
في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق
- 3/1/2**
- 3/2** اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
 2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
 3. تركيب نظام منطور لإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه و مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 3. 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.
 5. وضع مخطط لغلأء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
 6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عل ها من تعديلات - ملحق رقم (3).

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية

8. المرفقات "الملاحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية: جبه
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ لاستثماره / / 13 المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة
في إدارة وتشغيل مجمع تجاري.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة
الاشتراطات الخاصة هذه المنافسة وكما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
(ريال وتجودون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

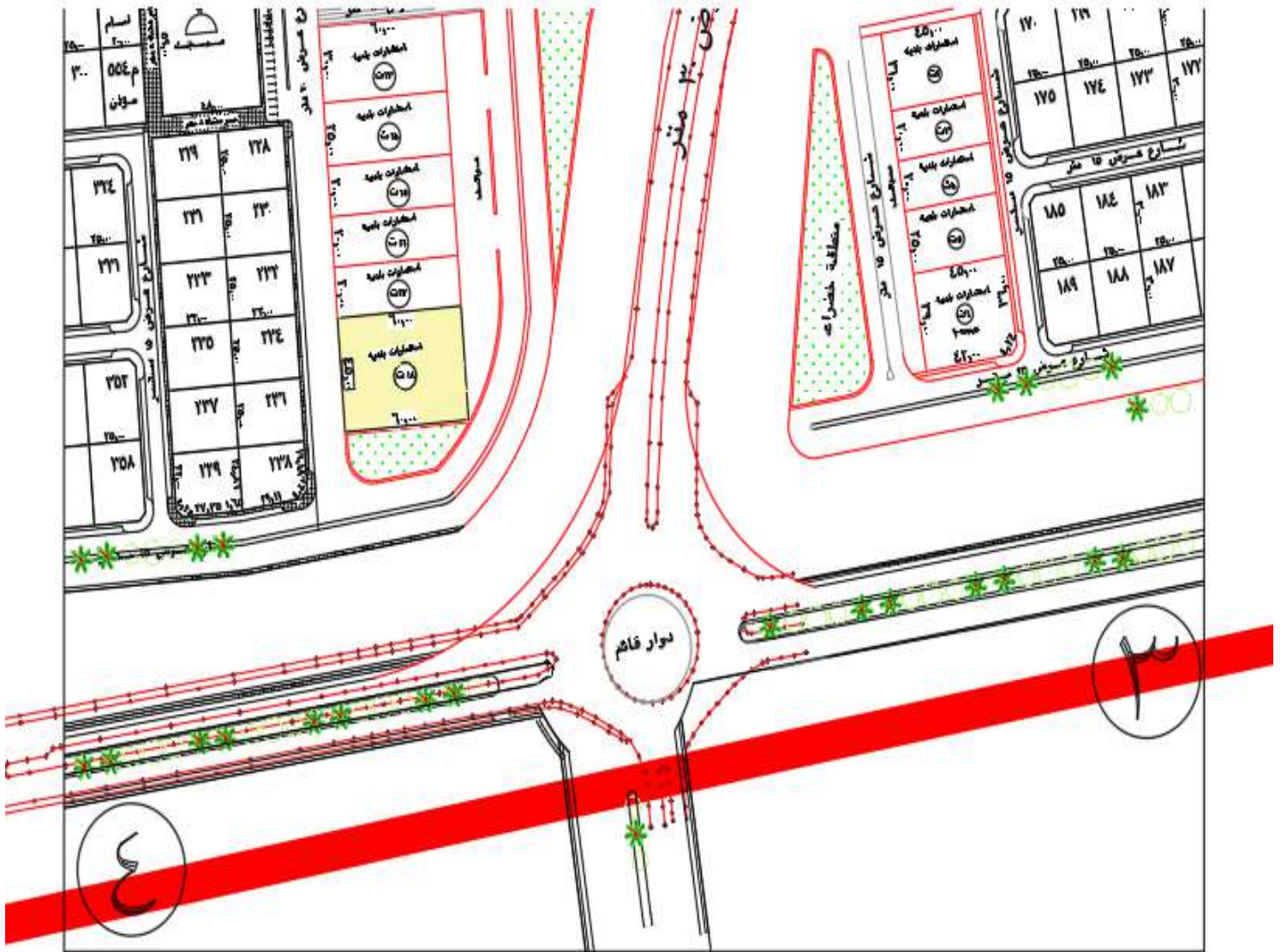
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاك جوال
ص.ب	الرمز

العنوان:
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ: / / 13 هـ العقار رقم:
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه: اسم
المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلم بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 13 هـ هو لاستخدامه في إدارة وتشغيل مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية / أمانة وقد قُبل بمعاينته معاينه تامة نافذة للجهالة شرعا وبأنني قبلته على حاله في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع - صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء ها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول ها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 31152 في 1331/16/23هـ
ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع