



الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف الموقع	٢
١٠	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٢	١ / من يحق له دخول المنافسة	٣
١٣	لغة العطاء	٢ / ٣
١٣	مكان تقديم العطاءات	٣ / ٣
١٣	موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	٤ / ٣
١٣	تقديم العطاء	٥ / ٣
١٤	كتابة الأسعار	٦ / ٣
١٤	سرية العطاء	٧ / ٣
١٤	مدة سريان العطاء	٨ / ٣
١٤	الضمان	٩ / ٣
١٥	١٠ / موعد الإفراج عن الضمان البنكي	٣
١٥	١١ / مستندات العطاء	٣
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	١ / دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤
١٧	٢ / الاستفسار حول بيانات المنافسة	٤
١٧	٣ / معاينة العقار	٤
١٨	٥ / ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	١ / إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٥
١٩	٢ / تأجيل موعد فتح المظاريف	٥
١٩	٣ / تعديل العطاء	٥
١٩	٤ / حضور جلسة فتح المظاريف	٥
٢٠	٦ / الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	١ / الترسية والتعاقد	٦
٢١	٢ / تسليم الموقع	٦



المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة
٧	٢٢
٧	٢٣ توصيل الخدمات للموقع
٧	٢٣ البرنامج الزمني للتنفيذ
٧	٢٣ / الحصول على المواقف والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٨	٢٣ تنفيذ الأعمال
٨	٢٣ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٨	٢٤ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ
٨	٢٤ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٨	٢٥ استخدام العقار للغرض المخصص له
٨	٢٥ التنازل عن العقد
٨	٢٥ موعد سداد الأجرة السنوية
٨	٢٦ متطلبات السلامة والأمن
٨	٢٦ إلغاء العقد لمصلحة العامة
٨	٢٦ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٨	٢٦ / ١٤ أحكام عامة
٨	٢٧ اشتراطات الخاصة
٨	٢٨ مدة العقد
٨	٢٨ فترة التجهيز والإنشاء
٨	٢٨ النشاط الاستثماري المسموح به
٨	٢٨ اشتراطات المتعلقة بالاستخدام
٨	٣٠ اشتراطات التشغيل والصيانة
٨	٣١ الاشتراطات الأمنية
٨	٣١ تأمين إسعافات أولية
٨	٣١ اللوحات الإعلانية
٨	٣١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية



المحتويات	م	الصفحة
٨ / ١٠ متطلبات ذوي الإعاقة	٨	٣١
٩ / الاشتراطات الفنية	٩	٣٢
٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩	٣٣
٩ / ٢ الاشتراطات التنظيمية	٩	٣٣
٩ / ٣ اعتماد التصميم الابتدائي	٩	٣٣
٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية	٩	٣٥
٩ / ٥ الاشتراطات الإنسانية	٩	٣٥
٩ / ٦ الاشتراطات الكهربائية	٩	٣٦
٩ / ٧ الاشتراطات الميكانيكية	٩	٣٨
٩ / ٨ اشتراطات الأعمال الصحية	٩	٣٨
٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩	٣٩
١٠ المرفقات	١٠	٤٠
١٠ / ١ نموذج العطاء	١٠	٤١
١٠ / ٢ الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	١٠	٤٣
١٠ / ٣ نموذج تسلیم العقار	١٠	٤٥
١٠ / ٤ إقرار المستثمر	١٠	٤٦
١٠ / ٥ نموذج العقد	١٠	٤٧



أ - قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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 يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
١	نموذج العطاء
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية إن وجد
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.



ب - تعريف المفردات الواردة بـ كراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري متعدد الأنشطة) المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة
مركز تجاري متعدد الأنشطة خفيفة	هو مبني مكون من أكثر من دور يحتوي على محلات تجارية مختلفة الأنشطة ووحدات سكنية ومكاتب مهنية وإدارية وأماكن ترفيه ومطاعم وجبات خفيفة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)



ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المنافسة 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 موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



١ - مقدمة



١ . مقدمة

ترغب بلدية المجمعة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستمرة، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع.
وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

بلدية المجمعة
إدارة المحافظ الاستثمارية
تلفون: ١٢١٠٦٤٣٢١٢٢١
البريد الإلكتروني: majmaah@alriyadh.gov.sa



٢ - وصف الموقع



٢ . وصف الموقع

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل نشاط تجاري متعدد الأنشطة -أنشطة مشابهة ضمن التصنيف التجاري ما لم تتعارض مع المتطلبات والاشتراطات البنائية والوظيفية للموقع
مكونات النشاط	المجمعات التجارية (المولات) - المراكز والأسواق التجارية المتخصصة - معارض تجارية - المجمعات التجارية السكنية الإدارية - معارض بيع وتسويق المنتجات الوطنية فنادق وحدات سكنية - خدمات بريدية - تعليمي - صحي - نادي رياضي
موقع العقار	المدينة: المجمعة الشارع: الحي: النموذجي رقم القطعة: ٨٨ رقم المخطط: ٦٩٢
حدود الموقع	شمالاً: ممر مشاة ٧ متر جنوباً: استثمارات للبلدية م ٨٩ شرقاً: شارع عرض ٤٠ متر غرباً: شارع عرض ٢٠ متر
نظام البناء	
نوع الموقع	ارض
مساحة الأرض	٣١٢٧ متر مربع

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسبات الأرضية فان البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع ووضع ذلك.
- لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج جوال داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى البلدية وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.
- يجب تحقيق الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية ومتطلبات رخص البناء والجهات ذات العلاقة لإقامة النشاط.



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
قطعة أرض مفتوحة لإقامة مركز تجاري متعدد
الأنشطة



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣ . اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣ / ١ من يحق له دخول المنافسة:

- ٣ / ١ / ١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة المراكز وال محلات التجارية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣ / ١ / ٢ 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 مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويُشترط من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

- ٣ / ٢ / ٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق تقديم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاء:

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر إدارة الاستثمار ببلدية المجمعه وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٣ / ٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الأحد ١٤٤٧/٥/١١ هجرية الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٢ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد النهائي.

٣ / ٥ تقديم العطاء:

- ٣ / ٥ / ١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٣ / ٥ / ٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٦ / 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٣ / ٧ سرية العطاء:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

٣ / ٨ مدة سريان العطاء:

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

٣ / ٩ الضمان:



٣ / ٩ / ١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٣ / ٩ / ٢ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ١٠ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:
يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسيمة على العرض المناسب ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

٣ / ١١ مستندات العطاء:
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣ / ١١ / ١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣ / ١١ / ٢ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

٣ / ١١ / ٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

٣ / ١١ / ٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣ / ١١ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣ / ١١ / ٦ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية - إن وجد -.

٣ / ١١ / ٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣).

٣ / ١١ / ٨ صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٣ / ١١ / ٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.



٣ / ١١ / ١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرافق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣ / ١١ / ١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

٣ / ١١ / ١٢ صورة من إثبات العنوان الوطني.

٣ / ١١ / ١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة ولحقوقها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعها عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
قطعة أرض مفتوحة لإقامة مركز تجاري متعدد
الأنشطة



٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 للبلدية في استبعاد العطاء.

٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من إدارة الاستثمار للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم إدارة الاستثمار بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري 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 قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.



٥ - ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥ . ما يحق للبلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥ / ١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

٥ / ٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

٥ / ٣ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥ / ٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض من لم يحضر الجلسة.



٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦ / ١ الترسية والتعاقد:

٦ / ١ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة

الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦ / ١ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً

من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له

إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة

البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.

٦ / ١ / ٣ يجوز للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على

صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم

يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦ / ١ / ٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم

إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدد

من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ٢ تسليم الموقـع:

٦ / ٢ / ١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من

الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول

دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر

واحد.

٦ / ٢ / ٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم

البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب

بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧ - الاشتراطات العامة



٧ . الاشتراطات العامة

٧ / ١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به وتحمّل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار ومع الجهات ذات الصلة.

٧ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧ / ٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة 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.

- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/٤٣٩هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة إدارة الاستثمار.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار ، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التفزيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

٧ / ٥ / ١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧ / ٥ / ٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧ / ٥ / ٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.



٧ / ٥ / ٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧ / ٥ / ٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧ / ٥ / ٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧ / ٥ / ٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتيسير بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧ / ٦ / حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

٧ / ٦ / ١ للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٦ / ٢ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من إدارة الاستثمار من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر إجراء آية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧ / ٦ / ٤ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٦ / ٥ يلتزم المستثمر بتسلیم نسخة من المخططات ومخطط لما تم الطبيعة حسب تفاصيله

(As built) والشروط والمواصفات إدارة الاستثمار.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:



بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.



٧ / ٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقعاً من المستثمر.

٧ / ٩ التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والسكنية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٧ / ١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعด المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧ / ١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧ / ١١ / ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧ / ١١ / ٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧ / ١١ / ٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧ / ١١ / ٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧ / ١١ / ٥ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.



٧ / ١١ / ٦ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالマارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧ / ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

طلب من البلدية لدعوى التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

٧ / ١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للبلدية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمهها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها في للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزامية وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

٧ / ١٤ أحكام عامة:

٧ / ١٤ / ١ جميع المستدات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧ / ١٤ / ٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧ / ١٤ / ٣ ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧ / ١٤ / ٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ ١٤٤١/٠٦/٢٩.



٨ - الاشتراطات الخاصة



٨ . الاشتراطات الخاصة

٨ / ١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) عشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

٨ / ٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٢٤ شهراً) (أربعة وعشرون شهراً) تمثل ما نسبته (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (تجاري متعدد الأنشطة) وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٨ / ٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

١/٤/٨ المداخل:

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمبني التي تقع على شارع واحد، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي.
- يجب فصل مدخل الجزء السكاني عن مدخل الجزء التجاري والجزء الإداري من المبني.
- تتناسب مساحة المدخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية،
- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي للمبني تحت الدرج بل يكون مستقلًا بذاته.
- يلزم تأمين منحدر للمعاقين بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) وبنسبة ميل لا تزيد عن (١٠٪).
- يلزم تزويد مداخل العمارة بصناديق للبريد بحيث يكون لكل شقة أو وحدة إدارية صندوق مستقل وتكون مرقمة بوضوح حسب الشقق.
- يلزم أن تحتوي كل شقة سكنية كحد أدنى على غرفة استقبال (مجلس) غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام، ودورة مياه، وإرفاق جدول يوضح المساحات المطلوبة للعناصر المكونة للوحدة السكنية.

٢/٤/٨ الملاحق العلوية:



يسمح بناء ملاحق علوية ومناور وفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بالمنطقة.

٣/٤/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يؤمن موقف سيارة لكل وحدة سكنية واحدة.
- لا تقل مساحة الموقف عن (١٨م^٢) ولا يقل عرضه عن (٣م).
- المكاتب (هندسي، محاماه ،....): موقف واحد لكل (٤٠م^٢) من مساحة البناء الإجمالية.
- البنوك: موقف واحد لكل (١٥م^٢) من مساحة البناء الإجمالية / موقف واحد لكل (٥م^٢) من مساحة البناء الإجمالية لصالة التداول.
- مكاتب السفر: موقف واحد لكل (٣٠م^٢) من مساحة البناء الإجمالية.
- المراكز والعيادات الطبية: أربع مواقف لكل عيادة، موقف واحد لكل طبيب، وموقف لكل (٣) من الموظفين العاملين، وموقدان للمراجعين لكل طبيب.
- يمكن تأمين المواقف اللازمة في القبو أو الدور الأرضي وأن تبدأ المنحدرات بعد المسافة المخصصة للأرصفة وأن يكون ميل المنحدر في الحدود المسموح بها في دليل الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات.
- يلزم تأمين موقفين سيارة لكل وحدة سكنية تزيد مساحتها عن (٢٠٠م^٢).
- يلزم تأمين موقف سيارة لكل (٥٠م^٢) من المساحة المخصصة تجاري متعدد الأنشطة.
- في حالة إقامة قبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:
 - يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض على ألا يزيد منسوب أعلى سطحه عن (٣٠ سم) من منسوب الشارع. هذا في الارتفاعات المحيطة بالمبني، أما الجزء الذي يقع أسفل المبني فيسمح بارتفاع السقف إلى (١م) عن أخفض نقطة في منسوب الشوارع المحيطة.
 - وإذا كان الدور الأرضي تجاريًّا فلا يزيد ارتفاع القبو بالكامل عن (٣٠ سم).
 - لا يسمح باستخدام القبو للسكن أو لأي استعمالات أخرى خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية لسكان المبني.
 - الحد الأدنى لارتفاع القبو (٢,٧م) من الداخل.
 - سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى الموقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
 - يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل تصريف المياه.



- مراعاة الميل والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو أسفل المناور والتمديدات الصحية في المبني.

٤/٤ محلات التجارية:

- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢٤م^٢) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في الواقع المصرح لها فقط. ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم -أو جزء منه -للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠٪) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٢٤م^٢)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت المساحة عن (١٠٠م^٢) يلزم توفير دورتين، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى (+ ٨.٢م) ومستوى (+ ٣.٨م) من مستوى الشارع (الإسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب فيهأخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدية.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

٥ / ٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...إلخ، الموجودة بالمبني مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومحاربة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلاً في إدارة الاستثمار تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مختص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.

٨ / ٦ الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

- يجب تركيب كاميرات للمداخل والممرات الرئيسية بها خاصية التسجيل الرقمية.

- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.

- إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

٨ / ٧ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨ / ٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

٨ / ٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٨ / ١٠ متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعليم رقم (٧/٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ.



٩ - الاشتراطات الفنية



٩ . الاشتراطات الفنية

٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩ / ٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظمانية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

٩ / ٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالمبني وملحقاته.
 - إعداد التصميمات والوثائق الالزامية لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
 - عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 - واجهات لتكامل عناصر المشروع.
 - مناظير للمشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - رفع الموقع مساحياً شاملـاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 - عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٩ / ٣ / ٢ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.



- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٩ / ٣ / ٣ إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملًا لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

• مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨ والتعميم الإلتحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٩ / ٣ / ٤ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشتمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).

• التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).

• التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمه).



- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافحة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ٩ / ٤ / ١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٩ / ٤ / ٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٩ / ٤ / ٣ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٩ / ٤ / ٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٩ / ٤ / ٥ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩ / ٥ الاشتراطات الإنسانية:

- ٩ / ٥ / ١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٩ / ٥ / ٢ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٩ / ٥ / ٣ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٩ / ٥ / ٤ يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٩ / ٥ / ٥ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنسائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب



السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤ هـ
وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠). (SBC300)

٩ / ٥ / ٦ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.

٩ / ٥ / ٧ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

٩ / ٥ / ٨ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

٩ / ٥ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

٩ / ٥ / ١٠ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات الترية، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٩ / ٥ / ١١ في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

٩ / ٥ / ١٢ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٩ / ٦ الاشتراطات الكهربائية:



٩ / ٦ / ١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (٣٨٠/٢٢٠ فولت) أو (١٢٧/٢٢٠ فولت) (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٩ / ٦ / ٢ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩ / ٦ / ٣ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والماوفع عن الإنارة الداخلية.

٩ / ٦ / ٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٩ / ٦ / ٥ تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).

٩ / ٦ / ٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩ / ٦ / ٧ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:-
أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإندار عن الحرائق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن (٤٠٠ أمبير) ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٩ / ٦ / ٨ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتاسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
أ- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب- بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.



٩ / ٦ / ٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

- أ- تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
- ب- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي ... إلخ.
- ج- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإلارة وخلافه.

٩ / ٦ / ١٠ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٩ / ٦ / ١١ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٩ / ٦ / ١٢ إضافة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩ / ٧ / ١ الاشتراطات الميكانيكية:

٩ / ٧ / ١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري.

٩ / ٧ / ٢ يتم تفزيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

٩ / ٧ / ٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:-

أ- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق...إلخ.

ب-أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



٩

٨ / ٨ / اشتراطات الأعمال الصحية:

٨ / ٨ / ١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٨ / ٨ / ٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٨ / ٨ / ٣ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨ / ٨ / ٤ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٩ / اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

٩ / ٩ / ١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٩ / ٩ / ٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩ / ٩ / ٣ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٩ / ٩ / ٤ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩ / ٩ / ٥ وضع مخطط لإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحرائق.

٩ / ٩ / ٦أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



٩ / ٩ / ٧ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة
للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .



١٠ - المرفقات "الملاحق"



١٠ / نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (٢٠٢٥) لعام م

الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة

(نموذج ١)

سمله الله

صاحب السعادة رئيس بلدية المجمعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٤هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال)	إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقمًا

❖ **الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة (٪ ٢٥) من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

بيان هذا التمويل ويعاد وبيعه من مقدم العطاء



اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف									
ص.ب									
العنوان الوطني									
البريد الإلكتروني									

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
صادرة من									
نوع النشاط									
هاتف									
ص.ب									
العنوان الوطني									
البريد الإلكتروني									

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

بيان هذا التوزيع وبيعه وبيعه من قبل العلامة



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرارات المساحية) (نموذج ٢/ب)

٢/١٠ التقرير المساحي للموقع:



الشمال

ممر مشاة ٧ متر

٥٩,٠٠ متر

شارع عرض ٥٩,٠٠ متر

٥٩,٠٠ متر

٥٩,٠٠ متر

شارع عرض ٥٩,٠٠ متر

استثمارات بلدية ٨٩٣ متر مربع

كروكي ارض: -
رقم القطعة: ١٦٩٢
المساحة: ٣١٢٧ متر مربع

الشطفات والملحوظات	الاطوال	الحدود	الجهة
	٥٩,٠٠ متر	ممر مشاة ٧ متر	الشمال
	٥٩,٠٠ متر	استثمارات للبلدية ٨٩٣ متر	الجنوب
	٥٣,٠٠ متر	شارع عرض ٤٠ متر	الشرق
	٥٣,٠٠ متر	شارع عرض ٢٠ متر	الغرب

مدير الإمارة العامة للتنمية الحضرية
خالد بن سعيد البريك

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/هارس بن عبدالله التميري

مساح البلدية
شاھر بن مشعل المطيري

رئيس بلدية المجمعة
م/ محمد بن عبد الله المصري
٣٠٣٠ صاحب ملك العقار

مساعد رئيس البلدية لعمليات ومشاريع

م/ ماجد بن ماضي المطيري



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

محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه :

رقم المخطط : رقم العقار :

اسم المستأجر :

حدود العقار :

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

مساحة العقار (م٢) : (.)

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على العقار الموضع معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها.
نحو الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
عليه أقر أنا / المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة
نافية للجهالة شرعاً وبأبني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل الأمانة/ البلدية :

مساح الإدارة : مساح البلدية :

..... مساح رئيس البلدية : الختم :

المستأجر :

الاسم : التوقيع :

..... الختم :



٤/١ . إقرار المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ /٢٩٠٦ /٤٠١٥٢ هـ.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- ٤ - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

.....
الاسم:

.....
الوظيفة:

.....
التوقيع:

.....
التاريخ:

الختم

التوقيع



١٥ نموذج العقد



نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة

رقم العقد: () / ()

تاریخ العقد: () / () هـ

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

١) **الطرف الأول:** بلدية المجمعة ويمثلها في هذا العقد رئيس بلدية المجمعة

محمد بن عوض النفيعي .

صندوق بريد : ()
فاكس : ()
هاتف: ()
والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

٢) **الطرف الثاني:** سجل تجاري رقم :

صادر من : في / / ١٤ هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم() بتاريخ ٢٠ / / ١٤ هـ الموافق م.٢٠

عنوان الوطنی:

() رمز بريدي: ()
() المدينة: ()
()
()
()
()
الهاتف:

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم () لعام ٢٠٢٥ م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / ١٤٤٤ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح في أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي: -



المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

العقار: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

الثراء: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل (١٠٪) من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- ١) وثيقة العقد الأساسية.
- ٢) كراسة الشروط والمواصفات.
- ٣) المخططات المعتمدة من البلدية.
- ٤) خطاب قبول العرض والترسيمة.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض

الحي: الحي

رقم المخطط: رقم المخطط

حدود العقار:

شمال: بطول:

شرق: بطول:

جنوب: بطول:

غرب: بطول:

مساحة الموقع: ♦



المادة الرابعة: الفرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح في بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط تجاري متعدد الأنشطة ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (٤٠) سنة هجرية (٢٠٠٠) من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

- (أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** ٠٠ شهر (١٠٪) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.
- (ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها أشهر وتمثل ما نسبته (٩٠٪) من مدة العقد وتببدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

إيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط ريال) تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

- يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
- ١) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
 - ٢) الحصول على التراخيص الالزمة من البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة والالازمة لمارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد البلدية بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
 - ٣) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
 - ٤) تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.



٥) أن يسند مهمة 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.

٦) على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لادارة الاستثمار.

٧) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في ادارة الاستثمار ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.

٨) أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٩) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري بعد الحصول على موافقة البلدية عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه 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 تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

١٠) تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

١١) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



- ١٢) بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.
- ١٣) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- ١٤) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم البلدية ممثلة في ادارة الاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للبلدية ممثلة في ادارة الاستثمار وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ١٥) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...إلخ، الموجودة بالمبني مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- ١٦) أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ١٧) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ١٨) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبني طوال فترة الدوام.
- ١٩) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- ٢٠) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٢١) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٢٢) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٢٣) تطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب التعليم الوزاري رقم (٣٩١٥٥) و تاريخ ١٤٢١/٨/٢٩هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.



- ٢٤) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ٢٥) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بکود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٢٦) مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.
- ٢٧) التعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من إدارة الاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم الأعمال الواردة بـكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٨) إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على ما ورد بـكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٩) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بـكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٣٠) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بـكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٣١) يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٣٢) أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣٣) عدم استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٣٤) يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٣٥) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلالية في التصميم الإنسائي وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٣٦) تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدةبقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
- ٣٧) تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.



- ٣٨) عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ٣٩) عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- ٤٠) لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٤١) في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية .
- ٤٢) يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
- ٤٣) الالتزام بالاشتراطات الكهربائية كما ورد بالاشتراطات الفنية بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٤٤) تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٤٥) استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ٤٦) استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطيات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٤٧) يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوindi إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٤٨) تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤٩) يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥٠) وضع مخطط للاخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحرائق.
- ٥١)أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٥٢) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .



- ٥٣) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- ٥٤) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- ٥٥) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة.
- ٥٦) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم البلدية مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- ٥٧) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٥٨) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٥٩) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٦٠) يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦١) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات البلدية وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعيم وزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعيم الإلحاقي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ هذا مع حفظ حق البلدية في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المتربطة على العقد حتى تمام استلامها الموقع مع احتفاظ البلدية بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- ٦٢) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار البلدية لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد والا يعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للبلدية بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعيم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعيم الإلحاقي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ في هذا شأن.
- ٦٣) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيّاً منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيّاً منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أيّ منها عرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأيّ تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.



المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للبلدية في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة لغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية :

يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية :

يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للمجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجراة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإنذار.
- بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة 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 ٦/٤/١٤٢٢هـ والعميم الوزاري رقم (٥٣٦٧/٤/وف) في ٢٥/١/١٤٢٣هـ وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.



المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

- ١ تم المراسلات والتبيغات بين الجهة الحكومية والتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - K العنوان الوطني.
 - B العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - J البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
- ٢ يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجأً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يتلزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ / ٢٩٠٦ / ٤٤١١ هـ و التعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لبلدية المجمعـة / ادارـة الاستثمار ، والنسخة الثانية لـديوان العام للمحاسبـة ، والنـسخـة الثالثـة لـبلـديـة الفـرعـيـة والنـسـخـة الرابـعـة لـلـطـرفـ الثـانـي (المـسـتـثـمـرـ) للـعـلـمـ بـمـقـضـاهـاـ.

والله الموفق

رئيس بلدية المجمعـة

المـسـتـثـمـرـ

م/ محمد بن عوض النفيعي

.....