

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

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧ / ١	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧ / ٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٧ / ٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧ / ٤	تنفيذ الأعمال	٢٣
٧ / ٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧ / ٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧ / ٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٧ / ٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٥
٧ / ٩	التنازل عن العقد	٢٥
٧ / ١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
٧ / ١١	متطلبات السلامة والأمن	٢٦
٧ / ١٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦
٧ / ١٣	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٦
٧ / ١٤	أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٧
٨ / ١	مدة العقد	٢٨
٨ / ٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢٨
٨ / ٣	النشاط الاستثماري المسموح به	٢٨
٨ / ٤	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٢٨
٨ / ٥	اشتراطات التشغيل والصيانة	٣٠
٨ / ٦	الاشتراطات الأمنية	٣١
٨ / ٧	تأمين إسعافات أولية	٣١
٨ / ٨	اللوحات الإعلانية	٣١
٨ / ٩	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٣١

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

## 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.

مسلسل	المستند
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
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 بالسعودة
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 بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد مركز ترفيهي ( تجاري ) 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 تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة
مركز ترفيهي	هو مكان مخصص للتسلية يضم مجموعة من الألعاب الكهربائية أو الميكانيكية أو الألعاب المختلفة المقامة خصيصاً لهذا الغرض .
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده 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 لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



## ١ - مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية المجمعة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة موقع لنشاط مركز ترفيهي ( تجاري ) ، 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 ، والتزامات المستثمر ، 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 أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

بلدية المجمعة

إدارة المحافظ الاستثمارية

تليفون: ٠١٦٤٣٢١٢٢١ تحويلة ١٢٢-١٢١

البريد الإلكتروني: [majmaah@alriyadh.gov.sa](mailto:majmaah@alriyadh.gov.sa)



## ٢ - وصف الموقع

## ٢ . وصف الموقع

نوع النشاط		إنشاء وإدارة وتشغيل نشاط مركز ترفيهي ( تجاري ) -أنشطة مشابهة ضمن التصنيف التجاري ما لم تتعارض مع المتطلبات والاشتراطات البنائية والوظيفية للموقع
مكونات النشاط		إنشاء وإدارة وتشغيل نشاط مركز ترفيهي ( تجاري )
موقع العقار	المدينة: المجمعة	البلدية: المجمعة
	الحي: المستقبل	الشارع:
	رقم المخطط: ١٤٦٠	رقم القطعة: ٢٧٣٣
حدود الموقع	شمالاً: شارع عرض ١٥ متر	بطول: ٥٠,٠٠ متر
	جنوباً: مواقف سيارات	بطول: ٥٠,٠٠ متر
	شرقاً: ممر مشاة عرض ١٠ متر	بطول: ٨٠,٠٠ متر
	غرباً: منطقة خضراء عرض ١٠ متر يليه شارع عرض ١٥ متر	بطول: ٨٠,٠٠ متر
نظام البناء		
نوع الموقع		أرض
مساحة الأرض		٤٠٠٠ متر مربع

### الخدمات بالموقع:

---



---



---



---

### بيانات أخرى:

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسيب 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.

## 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 الترفيهية والمحلات التجارية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن 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 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:

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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر إدارة الاستثمار ببلدية المجمعة 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 ١٤٤٧/٠٥/١١ هجرية الموافق ٢٠٢٥/١١/٠٢ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

٣ / ٥ تقديم العطاء:

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

٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل  
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر  
تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم  
وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر  
ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتمه 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك  
عند تقديم العطاء ورقياً.

### ٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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 (حروفاً) 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،  
والتوقيع 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 الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد 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 يُقدم 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 يرفق 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 / موعِد الإفراج عن الضمان البنكي:  
يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية 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 والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٣ / ١١ / ٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته 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 ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع 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 إرفاق ما يثبت بأنها لا  
تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٣ / ١١ / ١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣ / ١١ / ١٢ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ٣ / ١١ / ١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم  
البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام 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 فضاء لإقامة مركز ترفيهي ( تجاري )



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
بلدية المجمععة

#### 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 تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم إدارة الاستثمار 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 نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

## ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥ / ١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ 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 وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٥ / ٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد 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 تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

### 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 لمن لم يحضر الجلسة.

## ٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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 ومصادرة الضمان.

٦ / ١ / ٣ يجوز للبلدية بعد أخذ 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 سدده

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

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 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 ممثلة في إدارة الاستثمار بإرسال إشعار خطي 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 ويتحمل 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 والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص 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 المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ 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 التنفيذ 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 هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

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

٧ / ٥ / ٢مراجعة 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 تساعد 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، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ 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 أية 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 مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٦ / ٥ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة

(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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.

٧ / ٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٧ / ٩ 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 تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية 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 المسؤول 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 الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧ / ١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧ / ١١ / ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧ / ١١ / ٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧ / ١١ / ٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن 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 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.

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

٧ / ١١ / ٦ 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 مسئولية عن ذلك.

#### ٧ / ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض 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 يقيمها 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 ف للبلدية ممثلة في ادارة الاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة 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 والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

#### ٧ / ١٤ أحكام عامة:

٧ / ١٤ / ١ جميع المستندات 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 لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧ / ١٤ / ٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها

التففيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

## 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 وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 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 (مركز ترفيهي ( تجاري )) 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 يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

### ٨ / ٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

#### ٨/٤/١ المداخل:

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمباني التي تقع على شارع واحد ، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي.

#### ٨/٤/٢ الملاحق العلوية:

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

#### ٨/٤/٣ المحلات التجارية:

- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢٤ م<sup>٢</sup>) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع 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<sup>٢</sup>)، 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<sup>٢</sup>) يلزم توفير دورتين، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى (+ ٨.٢ م) ومستوى (+ ٣.٨ م) من مستوى الشارع (الإسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدية.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

#### ٨ / ٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... إلخ، الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 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 المبنى 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 تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون 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 وملاعب 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 للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون 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 تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) 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 بكود البناء السعودي وملاحقه، 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 ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

### ٩ / ٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

### ٩ / ٣ / ١ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي 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 ادارة الاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحيا شاملا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية 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.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى: ٩ / ٣ / ٣
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال 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 بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى: ٩ / ٣ / ٤
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - 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 الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).

- 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 لكافة 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 إنهاء الأرضيات بالمحلات 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 الإنشائية:

- ٩ / ٥ / ١ 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 الإنشائية.
- ٩ / ٥ / ٢ أن يكون البناء من عناصر إنشائية 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 الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٩ / ٥ / ٥ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب



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

٩ / ٥ / ٦ تدون على المخططات الإنشائية 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  
الإنشائية المختلفة ... إلخ.

٩ / ٥ / ٧ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل  
والملاحظات الإنشائية.

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 الحريق.

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

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

٩ / ٥ / ١١ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة  
إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري،  
وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، 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 الشؤون البلدية والقروية.

٩ / ٦ الاشتراطات الكهربائية:



٩ / ٦ / ١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (١٢٧/٢٢٠ فولت) أو (٣٨٠/٢٢٠ 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 والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩ / ٦ / ٣ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف 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 لمخارج 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 والإنذار عن الحريق.

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 تتناسب 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 تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

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

٩ / ٦ / ١٠ تزويد المشروع بمناعة 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 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩ / ٧ 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 هندسي استشاري.

٩ / ٧ / ٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم 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 الحريق... إلخ.

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

٩ / ٨ اشتراطات الأعمال الصحية:

٩ / ٨ / ١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٩ / ٨ / ٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩ / ٨ / ٣ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩ / ٨ / ٤ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لتترات.

٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٩ / ٩ / ١ 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.

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

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

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

٩ / ٩ / ٥ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

٩ / ٩ / ٦ أخذ 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 / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم ( ) لعام ٢٠٢٥ م  
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مركز ترفيهي ( تجاري )  
(نموذج ١)

سلمه الله

صاحب السعادة رئيس بلدية المجمعة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٤ هـ المتضمن رغبتكم  
استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مركز ترفيهي ( تجاري )

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.

نتقدم لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

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

❖ 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 (سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في  
كراسة الشروط والمواصفات.

لا ينقص هذا النموذج ويجب ويختتم ويوقع من مقدم العطاء



										اسم المستثمر
										رقم بطاقة الأحوال
بتاريخ										صادرة من
جوال					فاكس					هاتف
تاريخ التقديم					الرمز البريدي					ص.ب
										العنوان الوطني
										البريد الإلكتروني

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويغبا ويختم ويوقع من مقدم العطاء



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

٢ / ٢ / ١٠ التقرير المساحي للموقع:



مدير الإدارة العامة للتنمية الحضرية

خالد بن مبارك البريك

مدير إدارة التخطيط العمراني

م/فارس بن عبدالله الثميري

مساح البلدية

شاهر بن مشعل المطيري

رئيس بلدية المجمعة

م/محمد بن عوض المنصفي

مساعد رئيس البلدية لتعمير والمشاريع

م/ماجد بن مفلح 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 المسك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

مساحة العقار ( م<sup>٢</sup> ) ( )

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على ..... العقار الموضح  
معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط ..... بموجب عقد الإيجار المبرم معها.  
عليه أقر أنا / ..... نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا  
المحضر العقار المذكور في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٤٠هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة  
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل الأمانة/ البلدية :

مساح الإدارة : .....

مساح البلدية : .....

اعتماد رئيس البلدية : .....

الختم : .....

المستأجر :

الاسم : .....

التوقيع : .....

الختم : .....

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
■ لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٤١/٠٦/٢٩ هـ.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤ - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع

## ٥/١٠ نموذج العقد

## نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مركز ترفيهي ( تجاري )

رقم العقد: ( / )

تاريخ 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 : (.....) هاتف: (.....) فاكس : (.....)

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 / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: ( ) رمز بريدي: ( ) المدينة: ( )

الهاتف: ( ) فاكس: ( ) جوال: ( )

البريد الالكتروني:

### 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 / / ١٤٤ هـ القاضي

بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح ببياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على

ما يلي: -

#### المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

**العقـد:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

**المشروع:** 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 والترسية.

#### المادة الثالثة: وصف العقار:

##### الموقع:

المنطقة:	الرياض
الحي:	
رقم المخطط:	
البلدية:	
الشارع:	
رقم العقار:	

##### حدود العقار:

- شمال: بطول:
- شرقاً: بطول:
- جنوباً: بطول:
- غرباً: بطول:

❖ مساحة الموقع:



#### المادة الرابعة: الغرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح ببياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط مركز ترفيهي ( تجاري ) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (٠٠) (..... سنة هجرية) 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 وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

#### المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

- (أ) فترة التجهيز والإنشاء: ٠٠ شهر (..... شهراً) وهي تعادل (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 وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار 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 اللازمة من البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة 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 اللازمة 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 المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لإدارة الاستثمار.
- ٧ ( عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في إدارة 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 يترتب 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 هندسي 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 ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات 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 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 البلدية على الزيادة ، وخصم الوفر على المقاول.
- ١٠ (تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً 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 تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.
- ١٣) لا يجوز استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب 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 إدارة الاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للبلدية ممثلة في إدارة 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 بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- ١٦) أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً 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 الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ١٨) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- ١٩) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم 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 للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب التعميم الوزاري رقم (٣٩١٥٥/٤/و ف) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩هـ فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه.

- ٢٤) 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.
- ٢٥) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، 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 ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.
- ٢٧) التعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإشراف 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 بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٨) إعداد التصميم الأولي على أن يشتمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٢٩) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- ٣٠) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بكراسة 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 الإنشائية.
- ٣٢) أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق 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 الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٣٥) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٣٦) تدون على المخططات الإنشائية 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 الإنشائية المختلفة ... إلخ.
- ٣٧) تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

- ٣٨) 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 الحريق.
- ٣٩) عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٤٠) لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٤١) في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية .
- ٤٢) يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون 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 للشؤون الفنية.
- ٤٥) استخدام صناديق 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 ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٤٧) يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٤٨) تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤٩) 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.
- ٥٠) وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- 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 تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون 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 اللازمة 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 الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٦٠ (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 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 بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعميم الإلحائي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ هذا مع حفظ حق البلدية في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ البلدية بحقوقها 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 وإلا أُعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للبلدية بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣هـ والتعميم الإلحائي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥هـ في هذا الشأن.
- 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 أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي 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 للغرض 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 مراحلها 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 أجرة 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 للتجهيز 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 الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره 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 أثبت 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 ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم (٥٣٦٧/٤/٥٣٦٧) في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

- ١ . تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
- K العنوان الوطني.
- K العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
- K البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
- ٢ . يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجاً 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 يلتزم 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) ٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

#### نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لبلدية المجمعة / إدارة الاستثمار ، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق

المستثمر

رئيس بلدية المجمعة

م/محمد بن عوض النفيعي

.....