

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان



المنافسة رقم

٢٠٢٥ (٠١-٢٥-٠٠٤٠٠١-٣٨٠٠٥) لعام

استثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم ( 1256 ) لنشاط  
تجاري متعدد الأنشطة بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي  
تقاطع عنبرة مع طريق عمر بن عبدالعزيز

أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتخصيص

الإدارة العامة للاستثمار





الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1
9	وصف الموقع	2
11	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
12	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	
12	2 / 3 لغة العطاء	
12	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	
12	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المطاريف	
12	5 / 3 تقديم العطاء	
13	6 / 3 كتابة الأسعار	
13	7 / 3 سرية العطاء	
13	8 / 3 مدة سريان العطاء	
13	9 / 3 الضمان	
14	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي	
14	11 / 3 مستندات العطاء	
15	الالتزامات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
16	1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
16	2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	
16	3 / 4 معاينة العقار	
17	ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف	5
18	1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
18	2 / 5 تأجيل موعد فتح المطاريف	
18	3 / 5 تعديل العطاء	
18	4 / 5 حضور جلسة فتح المطاريف	
19	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
20	1 / 6 الترسية والتعاقد	





20

2 / 6 تسليم الموقع

الصفحة	المحتويات	م
21	الاشتراطات العامة	7
22	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	
22	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
22	3 / 7 الحصول على المواقف والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
22	4 / 7 تنفيذ الأعمال	
23	5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
23	6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
24	7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
24	8 / 7 استخدام العقار لغرض المخصص له	
24	9 / 7 التنازل عن العقد	
24	10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	
24	11 / 7 متطلبات السلامة والأمن	
25	12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	13 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
25	14 / 7 أحكام عامة	
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	1 / 8 مدة العقد	
27	2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء	
27	3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	
27	4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	
28	5 / 8 مواقف السيارات	
28	6 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة	
28	7 / 8 الاشتراطات الأمنية	
28	8 / 8 تأمين إسعافات أولية	
28	9 / 8 اللوحات الإعلانية	
28	10 / 8 متطلبات ذوي الإعاقة	





الصفحة	المحتويات	م
29	الاشتراطات الفنية	9
30	1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
30	2 / 9 تأهيل وتجديد المبنى	
31	3 / 9 الشروط الفنية لأعمال تأهيل وتطوير وإصلاح المبنى	
31	4 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
32	المرفقات	10
33	1 / 10 نموذج العطاء	
35	2 / 10 الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	
37	3 / 10 نموذج تسليم العقار	
38	4 / 10 إقرار المستثمر	
39	5 / 10 نموذج العقد	





## أ- قائمة تدقيق مقدمي 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 وملق - 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
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المقدم
8	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
12	صورة من إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25٪ من قيمة العطاء الس





## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد استثماره وتأهيله وتشغيله من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري).	المشروع
هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته	العقار
أمانة منطقة الرياض	الأمانة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	مقدم العطاء
مبني تجاري.	النشاط التجاري
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a>	المنافسة الإلكترونية





### ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	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	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن يتم ترسية المنافسة عليه	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى 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 الأمانة 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	





أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتحصيم

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 1 - مقدمة





## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم ( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة مع طريق عمر بن عبد العزيز، 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 الأمانة 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 الأمانة من المشروع.

وترحب الأمانة بالرد على أيّة ١٠ سؤال سارات أو ١٠ سؤال ضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتحصيص

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

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218





أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتحصيم

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 2 - وصف الموقع





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 2. وصف الموقع

نوع النشاط	نشاط تجاري
مكونات النشاط	مبنى تجاري قائم بمجموع مسطح بناء 2219.65 م <sup>2</sup> مكون من دورين أرضي+أول (عبارة عن صالة عرض مفتوحة لبيع المواد الاستهلاكية والغذائية بالجملة ، منطقة مخازن خلفية مسقوفة ، مواقف سيارات أمامية مسفلة ) ، الدور الأول مكاتب إدارية.
موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: الروابي رقم المخطط: 720 البلدية: النسيم الشارع: شارع عنزة رقم قطعة الأرض: 1256
حدود الموقع	شمالاً: ممر عرض 10 م شرقاً: شارع عرض 30 م جنوباً: شارع عرض 12 م غرباً: شارع مختلف 12 م
نوع الموقع	معارض تجارية
مساحة الأرض	5788 م <sup>2</sup> خمسة الاف وسبعمائة وثمانية وثمانون متراً
نوع البناء	مسلح

### بيانات أخرى:

- يجب إصدار نظام بناء من الإدارة العامة للتراخيص قبل البدء بتنفيذ الأعمال الإنسانية بالموقع.
- المبني تحتاج لتأهيل وتجديد وتطوير وصيانة عامة قبل التشغيل - والصيانة الإنسانية فقط للأجزاء الخطرة والغير آمنة.
- يلتزم المستثمر بإزالة أي مخالفات قد توجد بالمباني القائمة على حسابه الخاص ويجب وضعها في الاعتبار عند دراسة العطاء.
- على المستثمر إعادة تأهيل جميع الواجهات الخارجية للموقع مع مراعاة التصميم وفق الكود العمراني للمنطقة.
- على المستثمر إنشاء عناصر استثمارية إضافية للموقع بما يسمح بها نظام البناء الصادر من أمانة منطقة الرياض.
- على المستثمر إعادة تأهيل الطرق والمواقف والأرصفة ومرات المشاة ومناطق التشجير في الموقع.
- لا يحق للمستثمر استغلال اللوحات الدعائية أو الإعلان له أو لغير داخل السوق وإزالة ما يخالف ذلك داخل الموقع.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

### 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 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 للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا منمن يتأخر عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 1 / 2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

- 1 / 2 / 1 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، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

- 1 / 2 / 2 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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

#### 3 / 3 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 199099 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 وكالة الاستثمار والتحصيص بالرياض بمركز المعيقية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الخميس 1447/08/03 هجرية الموافق 2026/01/22 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

- 1 / 5 / 1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه إليها 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.

3 / 5 / 3 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 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

3 / 6 / 1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات 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.

3 / 6 / 2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.

3 / 6 / 3 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.

### 7 / 3 سرية العطاء:

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

### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للالغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال تم ترسية المنافسة على المتقدم، ويقتصر





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير  
مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية،  
دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به  
أقل من 25٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم  
المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 3 / 10 موعد 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 سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

### 3 / 11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 11 / 1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوماً بختمه، مع  
إثبات تاريخ التوفيق.

3 / 11 / 2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على  
العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي  
وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 6 ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية  
المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد.

3 / 11 / 7 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في  
البند 9/3).

3 / 11 / 8 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 10 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن  
الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قاطعة الرياض  
بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

- 11 / 11 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- 12 / 11 / 3 صورة من إثبات العنوان الوطني.
- 13 / 11 / 3 كراسة الشروط والمواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 4 - التزامات المستثمر قبل إعداد العرض





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

#### 4. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

##### 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتنمية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتنمية 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.

##### 4 / 3 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 عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتحصيص

## 5- ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة 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 وملزماً لجميع المتنافسين.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقديم بالتأجيل خطياً.

### 3 / 5 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.

### 4 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتحصيم

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6 / 1 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار

لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

1 / 1 / 2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيص

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

تحلّفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.

1 / 1 / 3 يجوز للأمانة 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.

1 / 1 / 4 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة

أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند

توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### 6 / 2 تسلیم الموقع:

1 / 2 / 1 يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع

العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد

المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

1 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة

الاستثمار والتصنيص بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة

العقد من تاريخ الإشعار.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 7 - الاشتراطات العامة





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال إعادة التأهيل والتطوير والتجديديات المطلوب إجراؤها.

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالبدء في أعمال التجديد للمبني وتشغيلها قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4 / 7 تفاصيل الأعمال:

يجب على المستثمر تكليف مكتب استشاري لإعداد تقرير هندسي عن حالة المبني سواء من الناحية الإنشائية لعناصر **الهيكل الإنشائي** من أساسات وأعمدة وبلاطات، أو من الناحية المعمارية لأعمال التشطيبات الداخلية والخارجية، وإعداد التصميمات اللازمة لأعمال التأهيل والتطوير وتجدييد وتهيئة الموقع العام والمبني، واعتماد هذه المخططات من وكالة الاستثمار والتصنيص قبل البدء في أعمال التنفيذ.

يجب على المستثمر تكليف مقاول ذا خبرة في أعمال التأهيل والتجديد لتنفيذ المخططات على أن يكون ذلك خلال جدول زمني مناسب يتم تقديمه للاعتماد والتقييد به، 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 (509) وتاريخ 21/09/1439هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتصنيص.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم ( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تأهيل وتطوير المبني بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال تأهيل وتطوير وتجديد المبني إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

1 / 5 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات أعمال التأهيل والتطوير والتجديد قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### 6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بأعمال التأهيل والتجديد طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية لأعمال تأهيل وتطوير وتجديد المبني للاعتماد من وكالة الاستثمار والتنمية من أجل الحصول على الموافقة الحاسمة والترخيص اللازم.





7 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7 / 6 / 4 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تفديه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 6 / 5 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات وخطط لما تم تفديه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتحصيص.

#### 7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تفديه جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التفديه تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تفديه أعمال التأهيل والتطوير والتجديد ومتابقتها للمواصفات.

#### 7 / 8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### 7 / 9 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، 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 وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

#### 7 / 10 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





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة  
إيجارية سنوية.

## 11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 11 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 11 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 11 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 4 / 11 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 5 / 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

## 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

## 13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

لا يحق للمستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين مطالبة الأمانة بأي تكاليف أو تعويضات عن أعمال التجديد التي قام بها المستثمر وعليه تسليم المبني بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فالأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة 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.





## 14 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 14 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 2 / 14 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 14 / 7 ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ( 40152 ) / 29 / 06 / 1441هـ.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتحصيم

## 8 - الاشتراطات الخاصة





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب حضور 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 التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظة.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (9 أشهر) (تسعة أشهر) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والتأهيل والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التأهيل والتجديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة 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.

### 4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بـ **كود البناء السعودي** وملحوظة، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بـ **دليل اشتراطات البناء** الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ونظام البناء الصادر من الإدارة العامة للتراخيص في أمانة الرياض فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

#### 1/4/8 المحلات التجارية:

لا تقل مساحة المحل التجاري عن (24م<sup>2</sup>) ولا يقل عرضه عن (4م).

يسمح بإنشاء دور الميزانين في الواقع المصرح لها فقط في الواقع المصرح لها في نظام البناء الصادر من الإدارة العامة للتراخيص، ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم -أو جزء منه -للسكن.

لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (60%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (24م<sup>2</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 (100م<sup>2</sup>) يلزم توفير دورتين مياه، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.

تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى + 2.8 م ومستوى + 3.8 م من مستوى الشارع (الإسفلت) ، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (1م) وما زاد على ذلك يجب فيهأخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

## 8 / 5 مواقف السيارات:

الالتزام بدليل حساب مواقف السيارات حسب نوع المشروع.

الالتزام بدليل تصميم مواقف السيارات ، والدليل البسيط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان.

## 8 / 6 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمبني مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمتراولة 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 الحرائق 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 السوق طوال فترة الدوام.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 7 / الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة وذلك في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعيم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب تركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة الأمنية الداخلية والخارجية، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

## 8 / تأمين إسعافات أولية:

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

## 9 / اللوحات الإعلانية:

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

## 10 / متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعيم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ.





أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتحصيم

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 9- الاشتراطات الفنية





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 9. الاشتراطات الفنية

### 9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ **كود البناء السعودي** وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بـ **دليل اشتراطات البناء الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية للنشاط التجاري المستخدم في المشروع**، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### 9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية (نظام البناء) في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء الصادر من قبل الإدارة العامة للترخيص في أمانة منطقة الرياض.

### 9 / 3 تأهيل وتجديد المبني:

- يلتزم المستثمر بتقديم خطة عمل لأعمال التأهيل والتجديد بعد عمل الرفوعات المساحية ومخططات الوضع الراهن والتوصيف والتصوير واعداد التقرير لحالة المبني وللموقع العام وكافة عناصر المشروع ومن ثم اعداد المخططات والصور المناظير التصميمية وكراسة المواصفات لأعمال التجديد.

- يلتزم المستثمر بمعالجة عناصر المبني الإنشائية البسيطة إن تطلب الأمر ذلك طبقاً لتقرير المكتب الاستشاري، ولا يسمح في أعمال التجديد باستخدام مواد كيميائية غير مقاومة للحرق.

يلتزم المستثمر بتأهيل وتجديد المبني والموقع العام والواجهات الخارجية وإجراء عمليات وصيانة ومعالجة الشروخ في الجدران وأينما وجدت طبقاً لتقرير المكتب الاستشاري المشرف، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار. وتجديد اللوحات الدعائية لواجهات محلات، بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سلية وطبقاً لاشتراطات أمانة منطقة الرياض والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة.

### 9 / 4 الشروط الفنية لأعمال تأهيل وتطوير وإصلاح المبني:

يتم توريد وتنفيذ كل ما يتعلق بذلك من البنود التالية حسب المخططات والرسومات المقدمة من المكتب الاستشاري ووفقاً لـ **كود البناء السعودي** وملحقه ، على أن يشمل التطوير ولا يقتصر على ما يذكر وفقاً للاتي:

### 1 / 3 / 9 الأعمال المعمارية والمدنية:

- يجب على المكتب الاستشاري قبل البدء في تطبيق أعمال التأهيل والتجديد معاينة المبني والقيام بجميع الاختبارات الفنية الالزمة التي تؤكد سلامة المنشآت وتحملها لأعمال





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

التأهيل المطلوبة وتقديم تقرير هندي معتمد بذلك على أن تتضمن الأعمال ولا تقتصر على الآتي:

- أعمال ترميم عناصر الهيكل الإنسائي البسيطة إن تطلب ذلك.
- توريد وتنفيذ وتجديد دهانات خارجية وداخلية حسب الألوان والأنواع المعتمدة.
- توريد وتنفيذ الأسقف المستعارة.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لتجديد تشطيب الواجهات الخارجية المقترحة من تكسيات أو دهانات ومعالجة الشروخ المتواجدة بلياسة المبني حسب المخططات المعتمدة.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لتطوير وتجديد الأرصفة المحيطة واستكمال النواقص منها وأماكن مواقف السيارات وطبقة الأسفلت والممرات والدرج والمداخل والأبواب وخلافه مع تجديد وتركيب اللوحات الإرشادية الالزامية بالموقع حسب المعتمد من المكتب الاستشاري.
- توريد وتنفيذ كل ما يلزم لصيانة عزل الأسطح المائي والحراري وصيانة البلاط ونقطاط صرف المطر.
- إعادة تصميم وتركيب اللوحات التجارية الخاصة بال محلات على الواجهات وفقاً للاشتراطات الفنية المعتمدة من الأمانة.

#### أعمال التكييف والكهرباء: 2 / 3

- تأهيل وتجديد وصيانة أجهزة التكييف والتقوية والشفاطات لـ (المحلات، الحمامات، وكافة الفراغات طبقاً لدرجات الحرارة ومعدلات التقوية والترطيب القياسي).
- محملأً على البند السابق كافة الأجهزة والتركيبات والعناصر الالزامية من إنشاءات خرسانية ومباني وأعمال معدنية تلزم لإنتهاء البند السابق.
- تأهيل وتجديد وصيانة التمديدات الكهربائية لـ كـامل المـبني داخـلياً وخارـجيـاً حـسـب الاشتراطـاتـ الفـنيـةـ والأـصـولـ الـهـنـدـسـيـةـ.
- إصلاح وصيانة أعمدة الإنارة الخارجية بـمـوـاقـعـ السـيـارـاتـ.

#### الأعمال الصحية: 3 / 3

##### 1- التغذية:

- تأهيل وتجديد وصيانة شبكة التغذية لـ كـاملـ المـبنيـ لتـكـونـ منـاسـبـةـ لـاحتـياـجـاتـ المـبـنيـ منـ مضـخـاتـ وـمـوـاسـيرـ وـقـوـاطـعـ وـمـحـابـسـ لـكـافـةـ الـأـغـرـاضـ وـخـلـافـهـ لـإـنـهـاءـ الـبـندـ حـسـبـ الأـصـولـ الـفـنـيـةـ.

##### 2- الصرف الصحي:





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

- تأهيل وتجديد وصيانة شبكة صرف المباني وتصريفها إلى الشبكة العمودية بحيث تستوعب كميات المياه الناتجة عن إطفاء الحريق بشكل سريع.
- يحمل على البند السابق كافة التجهيزات والأدوات من مواسير وخلافه وأعمال التفتيش الخرسانية والمعدنية وكل ما يلزم لإنهاه البند حسب الأصول الفنية.

#### 9 / 5 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1 / 4 / 9 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

2 / 4 / 9 تركيب نظام متتطور 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.

3 / 4 / 9 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.

4 / 4 / 9أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

5 / 4 / 9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## 10 - المرفقات "الملحق"





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنيزه

**1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (004001-38005-01-25) لعام 2025م الخاصة باستثمار  
تأهيل وصيانة وتشغيل مبني قائم لنشاط تجاري بشارع عنيزه بالمخطط رقم (720) بحي الروابي  
(نموذج 1)**

سلامه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
استثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم (1256) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة بالمخطط (720) بحي الروابي  
تقاطع عنيزه مع طريق عمر بن عبد العزيز، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب  
الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاینة العقار على  
الطبيعة معاینة تامة نافية للجهالة.

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال)	
كتابة	رقمًا

**سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تتحسب على أساس آخر قيمة  
إيجارية سنوية.**

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة 25٪  
من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن  
السنة الأولى) وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة



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

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

التوقيع

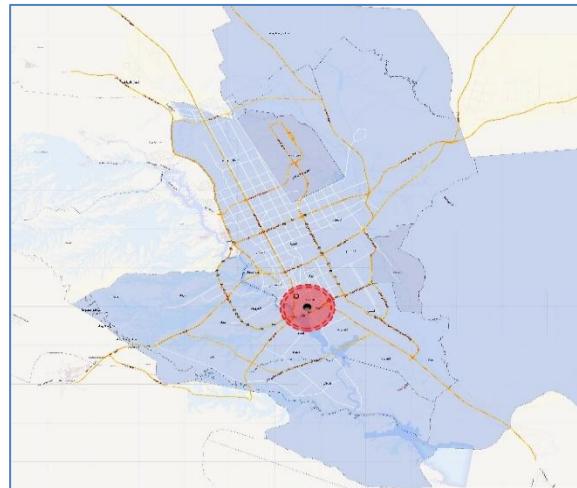
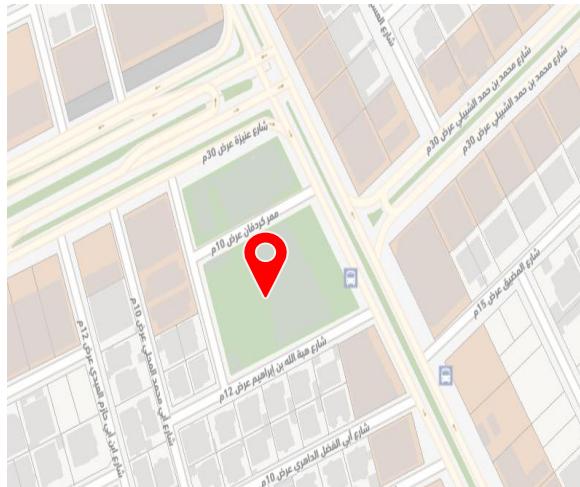
الختم الرسمي

التاريخ



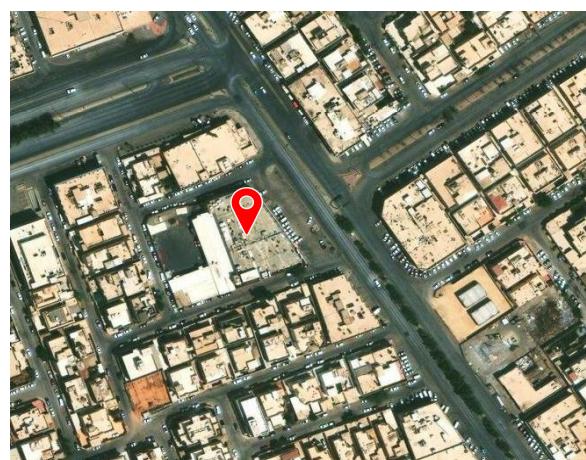


**2/10 المخطط العام للمواقع (الرسم الكروكي للمواقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/1)**  
**1/2 كروكي الموقع:**



الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



صورة الموقع على الطبيعة

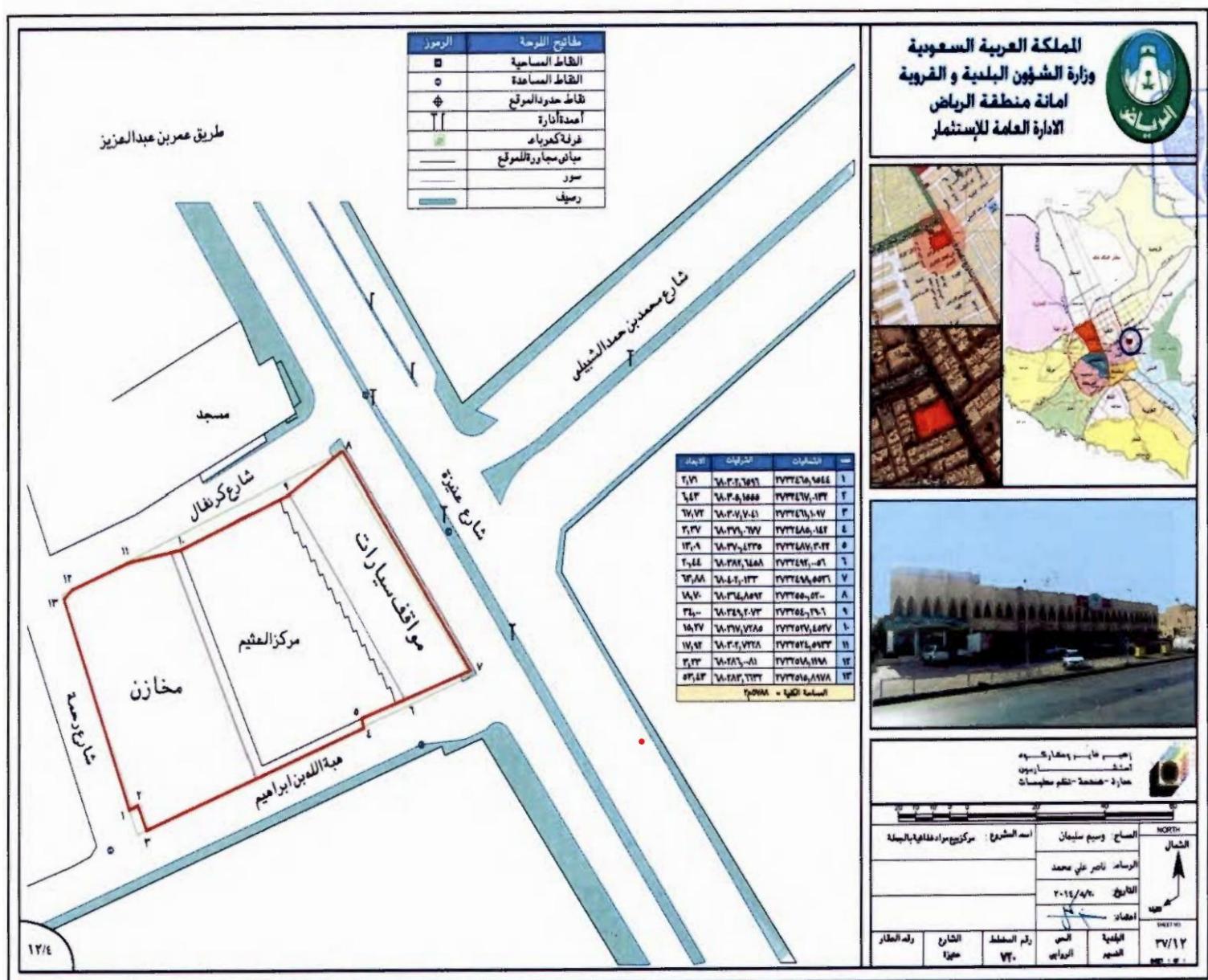
الموقع على المصور الجوي



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) يحيى الروابي تقاطع عينية

## 2/0 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/ب)

### 2/1 التقرير المساحي للموقع:





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

### 3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

#### محضر تسليم موقع

الموقع ووصفه	اسم المستثمر	المنطقة	الحي	المساحة الكلية حسب الطبيعة
البلدية	رقم المخطط			
_____				
الموقع على الدليل الخرائطي		الموقع على المصور الجوي		

#### إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على  
بغرض استخدامه في استثمار  
رقم ( ) لعام ( ) وعقد الإيجار رقم ( )  
عليه أقر أنا /

بموجب المنافسة  
الموقع أدناه بأنني قد استلمت  
بتاريخ / / 14هـ بعد أن  
قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك  
أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض	ممثل المستثمر
الاسم : .....	الاسم : .....
التوقيع : .....	صفته : .....
الختام : .....	التوقيع : .....
	الختام : .....





## 4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 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 1441/06/29 (40152).
- 3 عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- 4 أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستثمار صحيحة:

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتحصيم

## 5/10 نموذج العقد





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

## نموذج وثيقة عقد استثمار تأهيل وصيانة وتشغيل مبنى قائم لنشاط تجاري بشارع عنزة بالخطط رقم

### 720( بحي الروابي)

رقم العقد: ( ) / ( )

تاريخ العقد: ( ) / ( ) هـ

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

1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض  
د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف.

هاتف : (4140500) فاكس : (4140251) صندوق بريد : (11146)

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

وال المشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

2) الطرف الثاني: ( ) سجل تجاري رقم :

صادر من : ( ) في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد  
بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض  
المصدق من الغرفة التجارية برقم ( ) بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م.  
العنوان الوطني:

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

الهاتف: ( ) فاكس: ( ) جوال: ( )

البريد الإلكتروني:



مقدمة:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم ( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة بالمخطلط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم ( ) لعام 2025م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ / / 14هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

#### المادة الأولى: تعریف مفردات العقد:

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

**المشروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار المحدد في العقد.

**فترة التجهيز والإنشاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5% 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 الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر قبل 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:

- 1) وثيقة العقد الأساسية.
- 2) كراسة الشروط والمواصفات.
- 3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4) خطاب قبول العرض والترسيمة.

#### المادة الثالثة: وصف العقار:

##### الموقع:

البلدية : المنطقه :

الشارع : الحي :

رقم العقار : رقم المخطط :

##### حدود العقار:





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

- شمالاً : بطول :
- شرقاً : بطول
- جنوباً : بطول :
- غرباً : بطول :

❖ مساحة الموقع :

#### المادة الرابعة: الفرض من العقد:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة 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.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد 15 سنوات هجرية (خمسة عشر سنوات 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 وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقه.

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

- فترة التجهيز والإنشاء: ومدتها 9 أشهر (تسعة أشهر) وهي تعادل (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسلیم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- مدة الاستثمار: ومدتها أربعة عشر سنة وثلاثة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع ( ريال ) ( فقط ) ريال ( ريال ) 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1) عدم البدء في تشغيل المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأشسلة  
بالمخطط ( 720 ) بحى الروابي تقاطع عزيزة

2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لمارسة أنشطته قبل البدء في تشغيل المشروع وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.

(3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والانشاء.

4) 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 الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التسبيق في ذلك مع الادارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

5) 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.

6) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

7) تأهيل وتجديد المبني والواجهات وإجراء عمليات الترميم البسيطة اللازمة به وتقديم برنامج زمني للأمانة للتتنفيذ وتطوير وتجديد اللوحات الدعائية لواجهات المحلات، بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة وطبقاً لاشتراطات أمانة منطقة الرياض والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة.

8) في حالة ترميم بعض العناصر الانشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق.

٩) أخذ الموافقة الخطية من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات ذات العلاقة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع وفي حالة مخالفته لذلك يتربّع عليه إزالة المخالفه وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.

10) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.

11) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المناقصة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.

12) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة طوال فترة التعاقد.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

13) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.

14) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعميم الإلتحاقى له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.

15) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا يعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والتعميم الإلتحاقى له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.

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

17) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص على ذلك وفي حالة الموافقة يتبع عليه أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية للحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

18) عدم استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستثمر.

19) عدم التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة.

20) تزويد الأمانة بنسخة من العقود التي يبرمها المستثمر على الغير للوحدات التجارية والسكنية قبل إبرامها لاعتمادها على أن تكون تلك العقود وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

21) عدم السماح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

22) عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

(23) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ..... إلخ الموجودة بالمبني مثل ماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه ..... إلخ.

(24) تقديم تقرير دوريًّا للأمانة (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وذلك عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

(25) العمل على تأمين عدد من الأفراد يتحملون إدارة المبني طوال فترة الدوام.

(26) العمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ وتكون لديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.

(27) وجود إنارة داخلية وخارجية كافية للموقع.

(28) وجود عدد كافٍ من الحراسة الأمينة المدنية.

(29) تطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلان الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

(30) اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

(31) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

(32) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

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

(34) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) 1405/12/20هـ وتعديلاته.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم ( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

(35) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي من العنوان أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبلغ 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 المقاومة على العقار:

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

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة 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 الأمانة :

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

##### (ب) حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة 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 بالإإنذار.
- بطلب من الأمانة 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 لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.





الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار صيانة وتشغيل القطعة رقم  
( 1256 ) لنشاط تجاري متعدد الأنشطة  
بالمخطط ( 720 ) بحي الروابي تقاطع عنزة

#### المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1443/5/2هـ، وجدول المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4300204497) وتاريخ 1443/3/12هـ.

#### المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المرا سلات والتبيغات بين الجهة الحكومية والتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
  - أ. العنوان الوطني.
  - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
  - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) 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 بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يتلزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنيوده 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 (40152) 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

#### نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتحصيص، والنسخة الثانية لديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضها.

والله الموفق ، ،

أمين منطقة الرياض

المستثمر

د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

