



## كراسة شروط ومواصفات بنك تجاري





وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## كراسة شروط ومواصفات المشاريع المتميزة

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨		١ مقدمة
١٠		٢ وصف العقار
١٢	<b>اشتراطات دخول المزايدة والتقديم</b>	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٤	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٤	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٤	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٥	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٨	<b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>	٤
١٩	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٩	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	



١٩	٤/٣ معاينة العقار
٢٠	٥ ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٢١	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
٢١	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف
٢٠	٥/٣ سحب العطاء
٢١	٥/٤ تعديل العطاء

٢٧	٨/١ توفير الجهاز الفني والإداري
٢٨	٨/٢ نظام السعودية
٢٨	٨/٣ البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٨	٨/٤ الصيانة والتشغيل
٣٠	الاشتراطات العامة
٣١	٧/١ توصيل الخدمات للموقع
٣١	٧/٢ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٣١	٧/٣ تنفيذ الأعمال
٣١	٧/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٣٢	٧/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
٣٢	٧/٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٣٢	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له
٣٢	٧/٨ التأجير من الباطن
٣٣	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية



كراسة شروط ومواصفات  
المشاريع المتميزة

الصفحة	المحتويات	م
٢١	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٢	<b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>	٦
٢٣	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢٣	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٦	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٧
٢٧	٨/٥ مدة العقد	
٢٧	٨/٦ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٨/٧ فهم المشروع ومتطلباته	
٢٧	٨/٨ التقنية المستخدمة	

كراسة شروط ومواصفات  
المشاريع المتميزة

الصفحة	المحتويات	م
٣٣	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	
٣٣	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٣٣	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٣٤	٧/١٣ أحكام عامة	
٣٦	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٧	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٧	٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٣٨	<b>المرفقات</b>	١٠
٣٩	١٠/١ نموذج العطاء	
٤٠	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤١	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
٤٢	١٠/٤ نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	
٤٣	١٠/٥ إقرار المستثمر	
٤٤	١٠/٦ نموذج العقد	



**أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات  
لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة ( ✓ ) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)			٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري .			٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير Saudi			٥
صور شهادات الخبرة .			٦
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			٧
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			٨



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ب . تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو البنك التجاري المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل البنوك التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
البنك:	مكان مرخص من الأمانة/البلدية يتم فيه إقامة بنك تجاري.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات



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

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ١- مقدمة

ترغب أمانة / بلدية الشعبة في طرح مزايدة عامة الموقع الالكتروني (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة بنك تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / 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 بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أيه استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: تنمية الاستثمار

تلفون: ٠١٤/٦٧٨٠٣٩٩

١. أو على الفاكس : ٠١٤/٦٧٨٠٣٨٨



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ٢- وصف العقار

نوع النشاط	بنك تجاري
مكونات النشاط	بنك تجاري
المدينة الشعيبة	موقع العقار
حدود العقار	مرفق صورة من المخطط
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢٤٠٩٤,٩٦
مساحة المبني	حسب ما تنص عليه لائحة التنظيم البناء الكود السعودي للبنوك
عدد الأدوار	
نوع البناء	حسب ما تنص عليه لائحة التنظيم البناء الكود السعودي للبنوك
الخدمات بالعقار	

....



## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١/١ يحق للمؤسسات والشركات الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة البنوك التجارية النقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يحق للشركات المشاركة أو التحالف مع أحد الشركات السعودية أو غير السعودية الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل البنوك التجارية.

٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

منصة فرص "فرص البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية | فرص

### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب ما هو موضح على المنصة ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب ما هو موضح على المنصة [فرص البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية | فرص](#)

### ٣/١ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب ما هو موضح على المنصة [فرص البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية | فرص](#)



### ٣/٢ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنص عليه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### ٣/٣ كتابة الأسعار:

٣/٧/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى: أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.

٣/٧/٢ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

### ٣/٤ مدة سريان العطاء:

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

### ٣/٥ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار ٢٥٪ حسب ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



٣/٩/٢ يُستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٦

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

٣/٧

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣/١١/٢

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

٣/١١/٣

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسوّل عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٤

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختمة بختم البلدية الرسمي ،

موقعاً عليها من المستثمر ومحظوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد

بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات

بموجبه.

٣/١١/٦

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة: على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة: في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣

معاينة العقار: على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقد والأعمال المتعلقة بها.



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ٥. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥/٢

تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥/٣

سحب العطاء:  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤

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

٥/٥

حضور جلسة فتح المظاريف:  
يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

٦/١

### الترسية والتعاقد:

٦/٢/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/٢/٢

يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ 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 ومصادرته الضمان.

٦/٢/٣

يجوز للبلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.



وزارة البلديات والاسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ٦/٢ تسلیم الموقع:

- ٦/٢/١ يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفین، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



### جدول عناصر التقييم الفني

معايير التقييم	م	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية (٤٠ درجة)	١	١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)	٤	
		١-١ عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر.	٤	
		١-٢ القيمة المالية للمشروعات التينفذها المستثمر	٤	
		١-٣-١ الخطابات المرجعية من العملاء السابقين.	٤	
		٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)	٥	
		٢-١ رأس المال.	٥	
		٢-٢ نسبة السيولة.	٥	
		٢-٣ نسبة الربحية.	٥	
		٢-٤ نسبة المديونية.	٥	
		٣- سمعة المستثمر (٨ درجات) :	٢	
٣-١ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢			
٣-٢ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢			
٣-٣ المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة/البلدية.	٢			
٤-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	٢			
المعايير الفنية (١٠٠ درجة)	٢	١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة)	٢٠	
		١-١ تحليل الموقع.	٢٠	
		٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية.	٢٠	
		٣-١ الإبداع والابتكار في التصميم.	٢٠	
		٤-١ الخدمات المقدمة بالمشروع.	٢٠	
		٢- التقنية المستخدمة (٢٠ درجة)	١٠	
١-٢ مدى حداة التقنية المستخدمة.	١٠			
٢-٢ بلد الصنع.	١٠			



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

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



## ٧. الاشتراطات الخاصة

### ٧/١ مدة العقد :

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

### ٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٥) (خمسة عشر شهر) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٧/٣ فهم المشروع ومتطلباته :

يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:

#### ٧/٣/١ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر :

- تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.
- تحقيق التناقض بين المشروع والمنطقة الكائنة فيها.

٧/٣/٢ مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتماشي معها.

٧/٣/٣ الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.

### ٧/٤ التقنية المستخدمة:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانيات الالزمة للمشروع، ويراعي أن تكون معايرة للتطورات التكنولوجية ذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة.

### ٧/٥ توفير الجهاز الإداري والفنى :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفنى الكفاءة اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.



#### ٧/١ نظام السعودية :

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

#### ٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

#### ٨/٧ الصيانة والتشغيل :

١/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقاً لما تقرره الكتالوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.

٢/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

٣/٨/٧ يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

٤/٨/٧ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية تقريره دورياً ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/بلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.



## ٨. الاستردادات العامة

### ٨/١ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٨/٢ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/بلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/بلدية، ليقوم مهندس الأمانة/بلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٨/٣ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٨/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/بلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجته.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات 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 لا تسبب في أية زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة/بلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### ٨/٥ حق الأمانة/بلدية في الإشراف :



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



٨/٥/١ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات.

٨/٥/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨/٦ **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومتابقته للمواصفات.

٨/٧ **استخدام العقار لغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٨/٨ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.



#### ٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٨/١٠/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزامية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨/١٠/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١٠/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١٠/٤ 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 الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٨/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٨/١٢/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة



## ٨/١ أحكام عامة:

١/١٣/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٨ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/٢٣ هـ.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٩/٢ اشتراطات الصحة والسلامة:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ١/ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )

( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي

يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





### ٣/١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

## محضر تسليم عقار

الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية

رقم عقد التأجير: **\_\_\_\_\_**  
اسم المستثمر: **\_\_\_\_\_**

اقرار  
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في  
بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة .....  
بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينته تامة  
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.  
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  
وعليه أوقع .....  
الختم .....  
التوقيع ..... رئيس بلدية .....  
التوقيع .....

## — صورة لملف العقار —



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

#### ٤/١٠ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن  
شركة / مؤسسة ..... لأمانة/ البلدية بالحصول على ما يفيد الحالة  
المالية للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع  
..... محل المزايدة رقم ..... لسنة ..... والمعلن عنها بتاريخ / ..... وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك  
دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.  
الاسم : .....  
الصفة : .....  
التوقيع : .....  
التاريخ : .....  
ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك  
ختم البنك



#### ٤/ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي ....

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم

- الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ تاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩

- والمعدلة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ تاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨

- والمعدلة بالأمر السامي رقم ٤٨٨٤٣ تاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦

جميع اللوائح التي تخص البناء والاشتراطات

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ٥/١٠ نموذج العقد





رقم العقد...  
تاريخ العقد.  
عقد تأجير

..... إنه في يوم .....  
..... اسم .....  
..... الأمانة/البلدية .....  
..... التوقيع على هذا .....  
..... العقد .....  
..... طرف أول .....  
..... العنوان .....  
.....

فایل های مرتبط با این مقاله در اینجا مشاهده می شوند

..... الرمز ..... المدينة ..... ص.ب .....  
..... البريدي ..... البريد ..... البريدي .....  
..... الإلكتروني ..... الإلكتروني ..... الإلكتروني .....

سجل تجاري رقم ..... من ..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... وينوب عنه في التوقيع ..... رقم ..... العنوان ..... طرف ثانى ..... بصفته ..... بالتفويض ..... صادر ..... بتاريخ ..... / ..... / .....

هاتف	فلاكس	.....
ص.ب.	الرمز	المدينة
البريدي	.....	.....
البريد	.....	.....
الإليكتروني	.....	.....



بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة في بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.**

الموقع	: هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار
المشروع	: هو بنك تجاري المراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه
الجهات ذات العلاقة	: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة:	: كراسة الشروط والمواصفات.

### المادة الثانية : مستندات العقد

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

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. الرسومات والمواصفات والتفاصيل المقدمة من الطرف الثاني.
4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

### المادة : وصف العقار الثالثة

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار:	•
المدينة:	•
الحي:	•
الشارع:	•
رقم المخطط:	•
رقم العقار:	•
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)	•
شمالاً:	▪
جنوباً:	▪
شرقاً:	▪
غرباً:	▪
مساحة العقار:	•
المساحة الإجمالية: ( )	▪
مساحة المبني:	▪
متر مربع	▪
طابقاً	▪
عدد الأدوار:	▪
نوع البناء:	▪

### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل سوق نفع عام ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

### المادة الخامسة : مدة العقد



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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء** يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة : الإيجار السنوي** الإيجار السنوي للعقار ( ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة للايجارية.

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر** يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- الحصول على التراخيص الازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

- توفير وسائل الأمان والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

- الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

- الحصول على الموافقة الخطية من البلدية من قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة : الرقابة على تنفيذ العقد**

**التسعة**

البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

**المادة : الالتزام بالنشاط المحدد**

**العاشرة**

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

**العشر**

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**



في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بالائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦

والتعميم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧/٤/٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة لما يرد منها بالائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، بثبات فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

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

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

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

#### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

#### الشروط الخاصة

#### المادة التاسعة عشر :



يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

والله ولـى التوفيق،،،

من ثلاثة نسخ أصلية سـلمـتـ منـهـاـ نـسـخـةـ لـلـطـرـفـ الثـانـيـ وـاحـفـظـ حـرـرـ هـذـاـ عـقـدـ بـتـارـيـخـ / /  
الـطـرـفـ الـأـوـلـ بـنـسـخـتـيـنـ.

الـطـرـفـ الثـانـيـ

الـطـرـفـ الـأـوـلـ