



# كراسة شروط ومواصفات وحدات أسواق النفع العام





## كراسة شروط ومواصفات وحدات أسواق النفع العام

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

## كراسة شروط ومواصفات

## وحدات أسواق النفع العام

| م | المحتويات                   | الصفحة |
|---|-----------------------------|--------|
| ٧ | الاشتراطات العامة           | ٢٢     |
|   | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع    | ٢٣     |
|   | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ | ٢٣     |



|    |                                                                   |   |
|----|-------------------------------------------------------------------|---|
| ٢٣ | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |   |
| ٢٣ | ٧/٤ تنفيذ الأعمال                                                 |   |
| ٢٣ | ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      |   |
| ٢٤ | ٧/٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             |   |
| ٢٤ | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               |   |
| ٢٤ | ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له                                |   |
| ٢٤ | ٧/٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |   |
| ٢٤ | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية                                     |   |
| ٢٥ | ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن                                       |   |
| ٢٥ | ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   |   |
| ٢٥ | ٧/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد                    |   |
| ٢٥ | ٧/١٤ أحكام عامة                                                   |   |
| ٢٦ | ٨ الاشتراطات الخاصة                                               | ٨ |
| ٢٧ | ٨/١ مدة العقد                                                     |   |
| ٢٧ | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء                                         |   |
| ٢٧ | ٨/٣ مساحة المحلات                                                 |   |
| ٢٧ | ٨/٤ تاجير المحلات                                                 |   |
| ٢٧ | ٨/٥ تقسيم السوق لمناطق متخصصة                                     |   |
| ٢٧ | ٨/٦ تخصيص مساحات للتخزين                                          |   |
| ٢٧ | ٨/٧ تخصيص مكاتب البلدية بالسوق                                    |   |
| ٢٨ | ٨/٨ مواقف السيارات                                                |   |
| ٢٨ | ٨/٩ اشتراطات التشغيل                                              |   |
| ٢٨ | ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية                         |   |



كراسة شروط ومواصفات  
وحدات أسواق النفع العام

| م  | المحتويات                                    | الصفحة |
|----|----------------------------------------------|--------|
| ٩  | الاشتراطات الفنية                            | ٣٠     |
|    | ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | ٣١     |
|    | ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية                     | ٣١     |
|    | ٩/٣ الاشتراطات المعمارية                     | ٣١     |
|    | ٩/٤ الاشتراطات الإنشائية                     | ٣٣     |
|    | ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية                    | ٣٤     |
|    | ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية                   | ٣٥     |
|    | ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية                  | ٣٥     |
|    | ٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق      | ٣٥     |
| ١٠ | المرفقات (الملاحق)                           | ٣٨     |
|    | ١٠/١ نموذج العطاء                            | ٣٩     |
|    | ١٠/٢ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي     | ٤٠     |
|    | ١٠/٣ نموذج محضر تسليم العقار                 | ٤١     |
|    | ١٠/٤ إقرار من المستثمر                       | ٤٢     |
|    | ١٠/٥ نموذج العقد                             | ٤٣     |



## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد 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.

| مسلسل | المستند                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١     | نموذج العطاء                                                                                               |          |           |
| ٢     | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                 |          |           |
| ٣     | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) |          |           |
| ٤     | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                            |          |           |
| ٥     | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                     |          |           |
| ٦     | صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل وحدات أسواق النفع العام                                             |          |           |
| ٧     | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                                      |          |           |
| ٨     | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                          |          |           |
| ٩     | العنوان الوطني                                                                                             |          |           |



## أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                          |                                                                                                                               |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:                 | هو وحدات أسواق النفع العام المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.                                       |
| العقار :                 | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي تقام عليها وحدات أسواق النفع العام.                                                         |
| المستثمر:                | هو شركة أو مؤسسة مرخصة يمكن أن تنشئ وتشغل وتدير وحدات أسواق النفع العام.                                                      |
| مقدم العطاء:             | هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.                                                                 |
| وحدات أسواق النفع العام: | هي الأماكن التي يتم فيها بيع اللحوم، والأسماك، والطيور، والخضر والفواكه، والفحم والخطب.                                       |
| المنافسة:                | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة. |
| الكراسة:                 | كراسة الشروط والمواصفات.                                                                                                      |



## أ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



## ١. مقدمة

ترغب بلدية الشعبة في طرح مزاييدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة وحدات أسواق النفع العام وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة .

وتهييب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزاييدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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

إدارة: الاستثمار.

تليفون: ٠١٤/٦٧٨٠٣٩٩

٢. أو على فاكس: ٠١٤/٦٧٨٠٣٨٨



## ١. وصف العقار

|                                          |              |               |
|------------------------------------------|--------------|---------------|
| إنشاء مجمع محلات تجارية                  |              | نوع النشاط    |
| محلات تجارية                             |              | مكونات النشاط |
| المدينة: الشعبة                          | الحي: الشرقي | موقع العقار   |
| الشارع:                                  |              |               |
| رقم المخطط: الحي الشرقي                  | رقم العقار   | حدود العقار   |
| شمالاً : مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٨ م | بطول ١٥ م    |               |
| جنوباً : مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٨ م | بطول ١٥ م    |               |
| شرقاً : حديقة                            | بطول ٥٠ م    |               |
| غرباً : مواقف سيارات يليه شارع عرض ١٨ م  | بطول ٥٠ م    |               |
| موقع استثمارات اسواق تجارية              |              | نوع العقار    |
| ٢٧٥٠ م                                   |              | مساحة الأرض   |
| على حسب الائحہ التنظيميه                 |              | مساحة المباني |
| لا يقل عن ١                              |              | عدد الأدوار   |
| مسلح                                     |              | نوع البناء    |

الخدمات بالعقار:

|                     |
|---------------------|
|                     |
|                     |
| *توفير مواقف سيارات |
|                     |



## ٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣/١/١ للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة وحدات أسواق النفع العام التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات :
- منصة فرص "فرص" البوابة الموحدة للإستثمار في المدن السعودية | فرص
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب ما هو موضح علي المنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.



### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب ما هو موضح علي المنصه "فرص" البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية | فرص

### ٣/٦ تقديم العطاء:

- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا 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.

### ٣/٧ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
- ٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣/٨ 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.



٣/٩/٢ يستبعد 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.

٣/١٠ موعِد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .

٣/١١ مستندات العطاء:  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  
٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
٣/١١/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.



### ٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقد والأعمال المتعلقة بها.



#### ٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر 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:**  
يجوز للبلدية تأجيل تاريخ وموعد 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 عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يجوز للمستثمر أو مندوبه 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 تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.



## ٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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



## ٦. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع وحدات أسواق النفع العام قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وحدات أسواق النفع العام 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.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي 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/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً،



- وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٦

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

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

٧/٧

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ وحدات أسواق النفع العام ومطابقتها للمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### استخدام العقار للغرض المخصص له :

٧/٨

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

٧/٩

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

#### موعد سداد الأجرة السنوية:

٧/١٠

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 سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



### متطلبات السلامة والأمن:

٧/١١

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧/١٣/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١٣/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١٣/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١٣/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

### إلغاء العقد للمصلحة العامة:

٧/١٢

يحق 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.

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

٧/١٣

- ٧/١٣/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٣/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

### أحكام عامة:

٧/١٤

- ٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.



## ٧. الشروط الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد:**  
مدة العقد (.....) (.....) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة (٥٪) (خمس بالمئة) 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.
- ٨/٣ **مساحة المحلات:**  
يجب أن تكون مساحة المحلات كافية لمزاولة الأنشطة المتوقعة وللمعروضات من السلع بحيث لا يقوم صاحب النشاط بمد مساحة العرض خارج المحل ويعوق الحركة.
- ٨/٤ **تأجير المحلات:**  
٨/٤/١ سوف تسند البلدية إلى لجنة التقدير المشكلة بقرار من الوزير مهمة تقدير القيمة الإيجارية للمحلات، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للأسعار أهمية وتميز موقع كل محل، ومساحته، وتكلفة الإنشاء والاستهلاك، والعائد المتوقع أن يدره .....، وغيرها من العناصر المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية.  
٨/٤/٢ يراعي المستثمر عند تأجير المحلات ألا تتجاوز القيمة الإيجارية لأي منها الحد الأقصى الذي تقدره لجنة التقدير.
- ٨/٥ **تقسيم السوق لمناطق متخصصة:**  
يجب تقسيم المنطقة التجارية بالسوق (المحلات) إلى مناطق متخصصة حسب نوع السلع، لتحقيق سهولة التسوق للمتريدين على السوق.
- ٨/٦ **تخصيص مساحات للتخزين:**  
يجب تخصيص مساحات كافية للتخزين سواء بأماكن خاصة داخل السوق أو بداخل المحلات التجارية ذاتها، وذلك حسب نوع السلعة وطريقة عرضها.
- ٨/٧ **تخصيص مكتب للبلدية بالسوق:**  
يلتزم المستثمر بتخصيص مكتب للبلدية بالسوق ليقوم بالمهام التالية:  
٨/٧/١ الإشراف على حركة البيع والشراء بالسوق من خلال عدم عرض السلع خارج المحلات وحفظ النظام في عملية عرض السلع.  
٨/٧/٢ القيام بعملية الرقابة الصحية على السلع الغذائية.  
٨/٧/٣ تلقي اقتراحات وشكاوي المواطنين بداخل السوق والعمل على حلها.  
٨/٧/٤ الإشراف على عملية التخلص من المخلفات والنظافة العامة بالسوق.  
٨/٧/٥ التنسيق والتعاون مع الجهات ذات العلاقة.
- ٨/٨ **مواقف السيارات:**



- ٨/٨/١ يجب توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور المتسوقين وذلك بمعدل ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة السوق، على أن تكون هذه المواقف مرتبطة ارتباطاً مباشراً بمناطق السوق.
- ٨/٨/٢ يجب توفير مناطق انتظار للسيارات النقل الخاصة بنقل البضائع وتكون مرتبطة بالمخازن.
- ٨/٨/٣ مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات المتسوقين.
- ٨/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ٨/٩/١ يجب على المستثمر المتعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بنظافة السوق وكذلك القيام بأعمال الصيانة الدورية لوحدات أسواق النفع العام وللأجهزة، والمعدات،... الخ، الموجودة بوحدات أسواق النفع العام مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٨/٩/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات أسواق النفع العام، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.



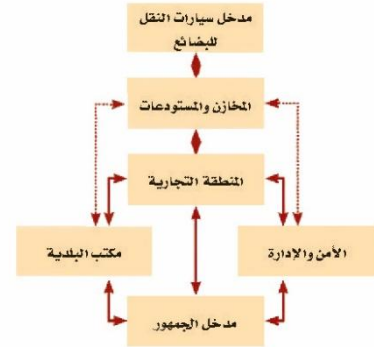
## ٨. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء البلدية، فيما يتعلق بجميع التقا صيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ **الاشتراطات التنظيمية:**  
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع وحدات أ سواق النفع العام، وهي:
١. الارتفاع المسموح به ٤ م للدور الواحد
  ٢. نسب البناء ١٠٠٪ من المساحة الكلية
  ٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ٤م للواجهة الامامية وعلى المجاورين .....
- ٩/٣ **الاشتراطات المعمارية:**  
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
١. أن يكون التصميم المعماري لا سوق متميزاً وي شكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وح ضارياً يعكس البيئة المحلية النابعة من ثقافة وطبيعة المنطقة.
  ٢. أن يراعى التصميم المعماري إ ضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية ال سائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
  ٣. توفير منطقة خدمات بالسوق لخدمة جمهور المتسوقين وتشمل:  
دورات مياه – كافيتيريا – مسجد – أماكن للجلوس
  ٤. يجب أن يراعى ف صل دورات مياه الرجال عن دورات مياه الذ ساء، وأن يكون عدد هذه الدورات منا سباً وبمعدل دورة مياه واحدة لكل ٥٠٠ متر مربع وبحد أدنى عدد (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء مع وضع لافتات على دورات المياه .





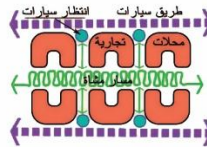
٥. توفير منطقة إدارية وأمنية ومكتب للبلدية، وتكون هذه المنطقة على علاقة قوية بالمدخل والمنطقة التجارية. كما يوضح الشكل التالي:



١. يجب أن يراعى التصميم العلاقات الوظيفية بين مناطق السوق الرئيسية: المنطقة التجارية، ومنطقة المخازن والمستودعات، والمنطقة الإدارية والأبنية.

٢. استخدام مسارات مشاة مظلة بداخل السوق لتسهيل عملية التسوق.

٣. ضرورة الفصل بين المسارات المخصصة لحركة المشاة والمسارات المخصصة لحركة السيارات، مع ربط مسارات المشاة بأماكن انتظار سيارات المتسوقين. كما يوضح الشكل التالي:

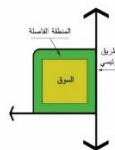


٤. الفصل التام بين المدخل المخصص للمتكردين على السوق بالسيارات الخاصة وبين المدخل المخصص لسيارات النقل الخاصة بالبضائع.

٥. مراعاة أن يكون الدخول إلى السوق من خلال طريق الخدمة وليس من الطريق الرئيسي مباشرة.

٦. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات وللموقع العام.

٧. فصل السوق عما يحيط به بمنطقة فاصلة لا يقل عرضها عن ٢٠ متراً وتشجيرها وزراعتها لتحسين البيئة العمرانية. كما يوضح الشكل التالي:





#### ٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند اعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تتون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.



## ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ هرتز/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخرج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن شمل نظام التأريض ما يلي:
  - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.



١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:  
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.  
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### ٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى وحدات أسواق النفع العام من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى وحدات أسواق النفع العام ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



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

سعادة رئيس بلدية: الشعبة  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة الشعبة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة سوق نفع عام. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم 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               | الرمز  |

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



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





٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                     |
| الرقم: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | التاريخ: .....      |
| العقار رقم: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | بلدية: .....        |
| رقم عقد التأجير: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | اسم المستثمر: ..... |
| تاريخه: .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة سوق نفع عام بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية .....</p> <p>وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>- صورة لملف العقار</p> |                     |



## ٤/ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي ....

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع 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 وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١٠ نموذج العقد





رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....  
عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:  
اسم.....  
الأمانة/ البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في  
التوقيع على هذا  
العقد..... بصفته.....  
طرف أول  
العنوان

هاتف..... فاكس.....

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

اسم المستثمر.....  
شركة /.....  
مؤسسة.....

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

هاتف..... فاكس.....

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



بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... 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 ببياناتها أدناه في وصف العقار.
  - المشروع : هو وحدات أسواق النفع العام المراد إقامتها وإدارتها وتشغيلها من قبل المستثمر على الموقع المحددة ببياناته 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 ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
  ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  ٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
  ٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة الثالثة :** وصف العقار

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

- موقع العقار:
- المدينة:
- الحي:
- رقم المخطط:
- رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
  - شمالاً:
  - جنوباً:
  - شرقاً:
  - غرباً:
- مساحة العقار:
  - المساحة الإجمالية: ( )
  - مساحة المباني: متر مربع
  - عدد الأدوار : طبقاً
  - نوع البناء :

**المادة الرابعة :** الغرض من العقد

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

**المادة الخامسة :** مدة العقد



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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) ( )  
من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

الإيجار السنوي للعقار (ريال)  
السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة للإيجارية.

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :  
١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

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

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

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

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

٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للبلدية 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 العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

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

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

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 بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦هـ



والتعميم الوزاري رقم ٣٦٧/٤/٥ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة لما يرد منها بلاتحة 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 إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
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 وتصفيته.
٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة : إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون 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

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 بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ 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.

والله ولي التوفيق،،،



من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثانى واحتفظ

حرر هذا العقد بتاريخ / /  
الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثانى

الطرف الأول

