



كراسة الشروط والمواصفات

لمشروع

(تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)

فهرس المحتويات

الصفحة

الموضوع

أ-قائمة تدقيق ل يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	0
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	1
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	7
١- مقدمة	٨
١-١ خطأ الإشارة المرجعية غير معّفة	٩
١-٢ وصف العقار	١٠
١-٢-١ وصف العقار	١١
١-٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
١-٣-١ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٣
١-٣-٢ من يحق له دخول المزايدة:	١٣
١-٣-٣ لغة العطاء:	١٣
١-٣-٤ مكان تقديم العطاءات:	١٣
١-٤ موعد تقديم العطاءات:	١٤
١-٤-١ موعد فتح المظاريف:	١٤
١-٤-٢ تقديم العطاء:	١٤
١-٤-٣ كتابة الأسعار:	١٥
١-٥ مدة سريان العطاء:	١٥
١-٥-١ الضمان:	١٥
١-٥-٢ موعد الإفراج عن الضمان:	١٦
١-٦ مستندات العطاء:	١٦
٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٧

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....	١٨
٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....	١٨
٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....	١٨
٤-٣ معاينة العقار:.....	١٨
٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	١٩
٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٢٠
٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:.....	٢٠
٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:.....	٢٠
٥-٣ سحب العطاء:.....	٢٠
٥-٤ تعديل العطاء:.....	٢٠
٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:.....	٢٠
٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع.....	٢١
٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع.....	٢٢
٦-١ الترسية والتعاقد:.....	٢٢
٦-٢ تسليم الموقـع:.....	٢٢
٧- الاشتراطات العامة.....	٢٣
٧- الاشتراطات العامة.....	٢٤
٧-١ توصيل الخدمات للموقع:.....	٢٤
٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	٢٤
٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....	٢٤
٧-٤ تنفيذ الأعمال:.....	٢٤
٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	٢٥
٧-٦ حق البلدية في الإشراف:.....	٢٥
٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....	٢٦

٢٦	٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :
٢٦	٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
٢٦	١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:
٢٦	١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:
٢٧	١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
٢٧	١٣-٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
٢٧	١٤-٧ أحكام عامة:
٢٩	٨- الاشتراطات الخاصة
٣٠	٨- الاشتراطات الخاصة
٣٠	١-٨ مدة العقد:
٣٠	٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:
٣٠	٣-٨ غرامة التأخير :
٣١	٩- الاشتراطات الفنية
٣٢	٩- الاشتراطات الفنية.....
٣٢	١-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٣٢	٢-٩ اشتراطات فنية عامة:
٣٣	١٠- المرفقات "الملاحق"
٣٤	١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)
٣٥	١٠-٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....
٣٥	١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣).....
٣٧	١٠-٤ إقرار من المستثمر.....
٣٨	١١- نموذج العقد

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

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٢		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	٣		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	٤		
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	٥		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	٦		
صورة سارية المفعول من إشتراك الغرفة التجارية	٧		
ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٨		
صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية	٩		
صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوظين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)	١٠		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	١١		

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو أرض تحدد البلدية أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة

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

البيان	البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان			
آخر ميعاد لتقديم العطاءات			
موعد فتح المظاريف			
إعلان نتيجة المزايدة			تحدهه البلدية
موعد الإخطار بالترسية			تحدهه 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

١- مقدمة

ترغب بلدية الشوادق في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ **(تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاحتياطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالردد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
إدارة الدراسات والاستثمار
تلفون: ٠١٧٧٤٢٢٦٧٧
٢. أو على فاكس: ٠١٧٧٤٢٤٩٢٢
٣. البريد الإلكتروني : alshewag@gmail.com
الموظف المختص talabdali2@outlook.com



٢- وصف العقار

١-٢ وصف العقار

نوع النشاط	(تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)
مكونات النشاط	جميع ما يلزم للنشاط المذكور
المدينة : محافظة الليث / مركز الشواق	الحي / الوسقة
موقع العقار	الشارع : الطريق العام (جده / جازان)
حدود العقار	قطعة رقم ٢٣
نوع العقار	مبني استثماري
مساحة الأرض	١٨٦٦,٧١ متر مربع
مساحة المباني	% ٦٠
عدد الأدوار	١
نوع البناء	ارتدادات نظامية

الخدمات بالعقار:

- مواقف

بيانات أخرى:



٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/٣ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال **(تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)** التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢-٣ لغة العطاء:

٢/١-٣ 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 مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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

٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية الشواعق وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الدراسات والاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية الشواعق / قسم الاستثمار

مدينة / الليث

ص. ب ٢٢٥ الرمز البريدي ٢١٩٦١

البريد الإلكتروني : alshewag@gmail.com

٤-٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد اقصاه يوم الموافق في تمام الساعة ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤-٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة الموافق يوم

٤-٦ تقديم العطاء:

٤/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البندود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤/٢-٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتواقيع 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.

٤/٣-٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٤/٤-٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا.

٣-٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

٧/١-٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام ب什طب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٧/٢-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي.

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

٤-٨ مدة سريان العطاء:

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

٩-٣ الضمان:

٩/١-٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلً للتمديد عند الحاجة.

٩/٢-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، أو تكون مدة العطاء أقل من ٩٠ يوم ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١١-٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات في الصفحة رقم ٥ .



٤- واجبات المستثمر

قبل إعداد العرض

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري دراسة 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 تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الدعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



٥- ما يحق للبلدية والمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

٥- ما يحق للبلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصالحة 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 ولزماً لجميع المتنافسين.

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.

٣- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

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- 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 تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦-١ الترسية والتعاقد

- ٦-١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦-١/٢ يتم إخطار من رست عليه 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 ومصادره الضمان.
- ٦-١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦-٢ تسليم الموقـع:

- ٦-٢/١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقـع 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 الموقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧- الاشتراطات العامة

٧- الاشتراطات العامة

١- توصيل الخدمات للموقع:

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

٢- البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٣- الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- ٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع **١- تشغيل وصيانة استثماري تجاري** قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٣/٢-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٤- تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء **(تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢)** 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.

٥- 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجه الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦- حق البلدية في الإشراف:

- ٦/١-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٢-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨- استخدام العقار للغرض 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.

٩- 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 البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠- موعد سداد الأجرة السنوية:

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

١١- متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

١٢-٧ الغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية 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

٧- تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدلة مسئولية على البلدية.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثم تسليمها بحالة حيدة.

١٤-٧ أحكام عامة:

١٤-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك
البلدية بمحمد تقديمها.

ال تقوم العدوى هو المعمول به في العقد.

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

١٤-٧ تُخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي، الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ. الالتزام بعميم صاحب

السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ المثير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٣/م ب تاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الدمامات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٠٠٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ مشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

اللتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣٧/٢٤٧١٤٣٠ ب تاريخ ١٤٣٠/٧/٣ بشان اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣٢٠ الخاصة بمتطلبات طاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١٣/٢٨٠٦٢٠١٤/١٤٧٣٢٠ الخاصة بمعامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ١٤٣٠/١٧٣٢٠١٤/١٤٧٣٢٠ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

اللتزام بالتعيم رقم ١٧٠٦/٤/٤ ب تاريخ ١٤٠٤/٤/١٤ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

اللتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة مادفعه المستثمر وإتخاذ الإجراءات النظامية لـللغاء المزايدة أو العقد "



٨- الاشتراطات الخاصة

٨- الاشتراطات الخاصة

١-٨ مدة العقد:

١٠) سنة ، عشر سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يعطى المستثمر فترة (٦ شهرا) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من فترة العقد غير مدفوعة الأجرة . وإذا لم يكمل المستثمر انشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاوه المالي عن هذه الفترة ، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقا لظروف المشروع وطبيعته .

٣-٨ اللوائح والاشتراطات :

تطبيق لائحة المجمعات التجارية ودليلها الصادر من وزارة البلديات والإسكان .

٤-٨ الغرامات والجزاءات

تطبيق لائحة الغرامات والجزاءات الصادره من وزارة البلديات والإسكان .

٥-٨ غرامة التأخير :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز المحددة بالعقد فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاوه المالي عن هذه الفترة ، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقا لظروف المشروع وطبيعته .



٩- الاشتراطات الفنية

٩- الاشتراطات الفنية

١-٩ 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 بالبلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢-٩ اشتراطات فنية عامة:

- الاشتراطات المعتمدة في لائحة المجمعات التجارية وما ورد بها



١- المrfقات "الملحق" .

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

الموقر.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة الليث / مركز الشواق - قرية الشاقة الجنوبية لاستثماره في (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢) 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
بتاريخ:		صادرة من
		نوع النشاط
جوال:	فاكس:	هاتف:
الرمز		ص.ب

العنوان:

الختم الرسمي

التواقيع

التاريخ

٢- المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

١٠- نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / ٢٠١٤هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
اقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع — صورة لملف العقار	

٤-٤ 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 رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



١١- نموذج العقد

..... رقم العقد

..... تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم...../...../.....تم الاتفاق بين كل من :
اسم البلدية.....ويمثلها في التوقيع على
هذا العقد.....طرف أولبصفته العنوان

.....هاتف.....فاکس.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز.....

البريدي

البريد

الإلكتروني.

ام

المستثمر

شکة

مؤسسة

سجل من بتاريخ / / رقم صادر تجاري في ويمثلها العقد بصفته التوقيع على هذا

..... التوقيع في عنه وينوب رقم طرف ثانی العنوان
.....

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

بناء على الإجراءات المئتمنة بخطاب رقم رقم
في/..... القاضي بقبول الطلب المقدم من طرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة 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 (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢) المراد إقامته 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:
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من طرف الثاني.

٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي 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 بياناته فيما يلي:

موقع العقار: بلدية حي
المدينة: الليث \ مركز الشواع \ مخطط الشواع
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

مترا	بطول	▪ شمالاً:
مترا	بطول	▪ جنوباً:
مترا	بطول	▪ شرقاً:
مترا	بطول	▪ 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 لـ (تشغيل وصيانة استثماري تجاري ٢) ولـ يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد (١٠ سنة) عشر سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (٦ شهراً) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من فترة العقد غير مدفوعة الأجرة .
وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاوه المالي عن هذه الفترة ،
وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته .

المادة السابعة:

إيجار السنوي:

إيجار السنوي للعقارات () ريال فقط ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور
السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- الحصول على التراخيص الالزمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ
المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمان والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات
الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع،
والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- الحصول على الموافقة الخطية من البلدية 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 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 لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من 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 المحدثة وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

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، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي 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 بوضعيه تحت الحراسة، او جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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 عشر : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق البلدية 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 تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

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 بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

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.

وَاللَّهُ وَلِي التَّوْفِيقُ،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية^٣ لمنها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني