



أمانة عسير
aseer municipality



البلديات والإسكان
للمدنية عسير
الإمارات وتنمية الابرادات

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة أسواق تجارية بشمال أبها (مخطط الروابي) القطعة رقم (م/24)





جدول محتويات

4..... قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ-
5.....تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب-
6.....الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	ج-
1. مقدمة	
8.....	1.
10.....وصف العقار/النشاط	2.
12.....اشتراطات دخول المزايدة والتقييم	3.
12 . من يحق له دخول المزايدة:..... 12 . لغة العطاء:..... 12 . مكان تقديم العطاءات:..... 12 . موعد تقديم العطاءات:..... 13 . موعد فتح المظاريف:..... 13 . تقديم العطاء:..... 13 . كتابة الأسعار:..... 14 . مدة سريان العطاء:..... 14 . الضمان:..... 14 . موعد الإفراج عن الضمان:..... 14 . مستندات العطاء:..... 15 . سرية المعلومات:.....	3
17.....واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4.
17 . دراسة الشروط الواردة بالكراسة:..... 17 . الاستفسار حول بيانات المزايدة:..... 17 . معاينة العقار:..... 19.....ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5.
19 . إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:..... 19 . تأجيل موعد فتح المظاريف:..... 19 . سحب العطاء:..... 19 . تعديل العطاء:..... 19 . حضور جلسة فتح المظاريف:.....	5
21.....الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6.
21 . الترسية والتعاقد:..... 21 . تسليم الموقع:.....	6
23.....الاشتراطات العامة	7.
23 . توصيل الخدمات للموقع..... 23 . البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	7





3. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.....	23
4. تنفيذ الأعمال:.....	23
5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	23
6. حق الأمانة في الإشراف:.....	24
7. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....	24
8. استخدام العقار للعرض المخصص له:.....	25
9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	25
10. موعد سداد الأجرة السنوية:.....	25
11. سداد الضريبة المضافة.....	25
12. متطلبات السلامة والأمن:.....	25
13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	26
14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:.....	27
15. أحكام عامة:.....	27
الاشتراطات الخاصة.....	29.....8
1. مدة العقد:.....	29
2. الزيادة في قيمة العقد:.....	29
3. فترة التجهيز والإنشاء:.....	29
4. المنهجية وطريقة العمل:.....	29
5. إدارة المشروع والفنين:.....	29
6. المسئولية عن المخالفات:.....	30
7. النشاط الاستثماري المسموح به:.....	30
8. أنشطة السوق التجاري:.....	30
9. المحلات التجارية:.....	30
10. تجهيزات وتشغيل مطاعم الوجبات الخفيفة والكوفي شوب:.....	31
11. مراكز الترفيه:.....	32
12. مواقيف السيارات:.....	33
13. اشتراطات التشغيل والصيانة:.....	33
14. الاشتراطات الأمنية:.....	34
15. تأمين غرفة إسعافات أولية:.....	34
16. اللوحات الإعلانية:.....	34
17. الدراسة التحليلية للتاثيرات المرورية:.....	35
18. متطلبات المعوقين:.....	35
19. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:.....	35
20. الفكرة التصميمية:.....	35
21. اللوحات الإرشادية:.....	37
22. المسئولية عن الحوادث:.....	37
الاشتراطات الفنية.....	39.....9
1. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....	39
2. الاشتراطات التنظيمية:.....	39
3. الاشتراطات المعمارية:.....	39





40	4. الاشتراطات الإنسانية:.....
41	5. الاشتراطات الكهربائية:.....
42	6. الاشتراطات الميكانيكية:.....
43	7. الاشتراطات الصحية:.....
43	8. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....
45.....	المرفقات "الملاحق":.....
45	10.1. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج 7/6)
46	10.2. جدول الإيجار السنوي
47	10.3. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)
48	10.4. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6).....
49	10.5. إقرار من المستثمر
50.....	10.6. نموذج العقد



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

▶ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومحفظ - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون الضمان ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المطاريف	6		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	7		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	8		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	9		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	10		
نسخة من الإعلان	11		
عرض موقع ومختم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق	12		
صور شهادات الخبرة	13		
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموثقة من المستثمر	14		



بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو الأسواق التجارية المراد تصميمه وإنشاؤه وتشغيله وإدارته وصيانة من المستثمر بالموقع المحدد	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع	العقار
هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المشروع	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة	مقدم العطاء
هو سوق يحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة، والمواقف.	الأسواق التجارية
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص*	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع	الجهات ذات العلاقة
يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عباء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري	الأعمال (الخدمات)



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

البيـان	التـارـيخ	كـيفـيـة تحـديـد التـارـيخ
تـارـيخ الإـعلـان		التـارـيخ الـذـي تمـ فـيـه النـشـر
آخـر موـعـد لـتقـديـم العـطـاءـات		كـما هوـ مـحـدـد فـي الإـعلـان
موـعـد فـتح المـظـارـيف		كـما هوـ مـحـدـد فـي الإـعلـان
إـعلـان نـتيـجة المـزاـيـدة		تحـددـه الأمـانـة
موـعـد الإـخـطـار بـالـترـسـيـة		تحـددـه الأمـانـة
تـارـيخ توـقـيع العـقـد لـمن تـرـسـوـ عليهـ المـزاـيـدة		خلـال خـمـسـة عـشـر يـوـمـاً مـن تـارـيخ إـشـعار الأمـانـة لـلـمـسـتـثـمر بـمـرـاجـعـتها، فـإنـ لـمـ يـرـاجـعـ يـرـسـلـ لـهـ إـشـعارـ نـهـائـيـ، وـيـعـطـيـ مـهـلـةـ إـضـافـيـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاً، فـإنـ لـمـ يـرـاجـعـ يـلـغـيـ حقـ المـسـتـثـمرـ فـيـ التـرـسـيـةـ وـيـصـادـرـ الضـمانـ
تـارـيخ تـسـلـيمـ العـقـار		خلـال شـهـرـ مـن توـقـيعـ العـقـد
بداـية سـريـانـ مـدـةـ العـقـد		مـن تـارـيخ تـسـلـيمـ العـقـارـ بـمـوجـبـ حـضـرـ تـسـلـيمـ مـوـقـعـ مـنـ الأمـانـةـ وـالـمـسـتـثـمرـ، وـإـذـ لـمـ يـتـمـ توـقـيعـ المـسـتـثـمرـ عـلـىـ حـضـرـ تـسـلـيمـ العـقـارـ يـتـمـ إـشـعارـهـ خـطـيـاًـ وـتـحـسـبـ بـداـيةـ سـريـانـ مـدـةـ العـقـدـ مـنـ تـارـيخـ إـشـعارـ
موـعـد سـدادـ أـجـرـةـ السـنـةـ الـأـوـلـيـ		عـنـدـ توـقـيعـ العـقـد
موـعـد سـدادـ أـجـرـةـ السـنـوـاتـ التـالـيـةـ		فـيـ بـداـيةـ كـلـ سـنـهـ إـيجـارـيـه





١-مقدمة





١. مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإنشاء أسواق تجارية مع تشغيلها وصيانتها، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاحتياطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
 - تليفون: 920008009
 - أو فاكس: 0172250336
 - أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa
 - ص. ب 941 الرمز البريدي 62521 أبها





2-وصف العقار / النشاط



2. وصف العقار/النشاط

النشاط	أسواق تجارية
مكونات النشاط	محلات تجارية - مطاعم - كافيهات - مكاتب إدارية - مناطق ترفيهية - إلخ
موقع العقار	المدينة: شمال أبها - مخطط الروابي الشارع: مخطط الروابي
	رقم المخطط: (24) / م/س المعدل 2
حدود العقار	شماليًّاً: شارع عرض 30 م جنوبيًّا: قناة تصريف شرقاً: مواقف سيارات غربيًّا: شارع عرض 30 م
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	2,770.97 م ²
مساحة المبني	طبقاً للاشتراطات البلدية
عدد الأدوار	طبقاً للاشتراطات البلدية
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. 1. من يحق له دخول المزايدة:

1. 1. 3 يحق للشركات والمؤسسات السعودية ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل الأسواق التجارية الراغبين في إنشاء وتشغيل وإدارة المشروع في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الدين عليهم مستحقات متاخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

1. 2. 3 يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2. 3. لغة العطاء:

2. 1. 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2. 2. 3 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.

3. 3. مكان تقديم العطاءات:

► تقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمحفوظة بختام الأمانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3 . 6 . 3 والبند 3 . 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة أبها.

4. موعد تقديم العطاءات:

► يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.





5. 3. موعد فتح المظاريف:

► الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب منصة فرص

6. 3. تقديم العطاء:

1. 6. 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2. 6. 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

3. 6. 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

4. 6. 3 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 بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7. 3. كتابة الأسعار:

► يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

1. 7. 3 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.

2. 7. 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.





3. 7. 3. 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.

8. مدة سريان العطاء:

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

9. الضمان:

1. 9. 3. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

10. موعد الإفراج عن الضمان:

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

11. مستندات العطاء:

► يجب على المستثمر استيفاء وإرافق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

2. 11. 3. توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن





المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

4. 11. 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه).

5. 11. 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة ولحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

6. 11. 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

12. 3 سرية المعلومات:

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





4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1. 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2. 4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

► في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3. 4 معاينة العقار:

► على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهاله، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



5-ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. 5. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2. 5. تأجيل موعد فتح المظاريف:

► يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3. 5. سحب العطاء:

► لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4. 5. 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.

5. 5. حضور جلسة فتح المظاريف:

► يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

1. 6. الترسية والتعاقد:

1. 1. 6. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
1. 2. 6. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
1. 3. 6. يجوز للأمانة 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.
1. 4. 6. يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
1. 5. 6. في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2. 6. تسليم الموقـع:

2. 1. 6. يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
2. 2. 6. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





7-الاشتراطات العامة





7. الاشتراطات العامة

1.7. توصيل الخدمات للموقع

► يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا طلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

3.7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة

► يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4.7 تنفيذ الأعمال:

► يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل السوق التجاري إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

5.7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

► يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

1.5.7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2.5.7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.



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

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

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

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

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

7. 6. حق الأمانة في الإشراف:

1. 6. 7 . للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2. 6. 7 . يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

4. 6. 7 . يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7. 7 . 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 ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. استخدام العقار للغرض المخصص له:

▶ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7. 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 والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات وال محلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد

7. 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7. سداد الضريبة المضافة

▶ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. متطلبات السلامة والأمن:



► يلتزم المستثمر بما يلي:

7. 12. 1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
7. 12. 2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
7. 12. 3. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
7. 12. 4. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
7. 12. 5. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاء الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
7. 12. 6. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
7. 12. 7. يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملاً عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
7. 12. 8. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

13. 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

► يحق للأمانة 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.





14. 7. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

14. 7. 1. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
14. 7. 2. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

15. 7. أحكام عامة:

15. 7. 1. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
15. 7. 2. التقويم الهجري هو المعتمد به في العقد.
15. 7. 3. ليس لعدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
15. 7. 4. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ.
15. 7. 5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعتمد بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
15. 7. 6. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضًا ويتتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:
 1. وثيقة العقد الأساسية.
 2. كراسة الشروط والمواصفات.
15. 7. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
15. 7. 4. خطاب قبول العرض والترسيمة





8-الاشتراطات الخاصة





8. الاشتراطات الخاصة

1. 8 مدة العقد:

► مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

2. 8 الزيادة في قيمة العقد:

► يتم زيادة القيمة الإيجارية كل 5 سنوات بمقادير (%10).

3. 8 فترة التجهيز والإنشاء:

► يمنح المستثمر فترة (7 %) 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.

4. 8 المنهجية وطريقة العمل:

4. 1. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل وال نطاق.

4. 2. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

4. 3. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

4. 4. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

5. 8 إدارة المشروع والفنين:



1. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (30 سنة) ثلاثة سنّة والأفضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهماته.

2. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

6. المسئولية عن المخالفات:

► المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

7. النشاط الاستثماري المسموح به:

► النشاط الاستثماري المسموح به هو "أسواق تجارية" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

8. أنشطة السوق التجاري:

1. تشمل نشطة السوق التجاري ما يلي:

1.1. 8.8 المحلات التجارية

1.2. 8.8 مطاعم الوجبات الخفيفة والكافيه شوب.

1.2. 8.8 مراكز الترفيه.

3. لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم فقط موافق سيارات.

9. المحلات التجارية:

1. لا نقل مساحة المحل التجاري عن (24م²) ولا يقل عرضه عن (4).

2. يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم أو جزء منه للسكن.





3. 9. 8. لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (60%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري
(إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).

4. 9. 8. لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

5. 9. 8. لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

6. 9. 8. تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى +2.8م ومستوى +3.8م من مستوى الشارع (الإسفالت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (1م) وما زاد على ذلك يجب في ذلك موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

7. 9. 8. لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

8. 9. 8. عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

10. 8. تجهيزات وتشغيل مطاعم الوجبات الخفيفة والكافيه شوب:

1. 10. 8. يلتزم المستثمر بتجهيز الموقع ومرافقه ليؤدي الغرض المخصص له ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق.

2. 10. 8. توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويعمل منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.

3. 10. 8. أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

4. 10. 8. يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

5. 10. 8. توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لترًا.



6. توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

7. تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وتقديم الاطعمة والمشروبات صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكادميوم والأنثيمون.

8. استخدام استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقف الديزل.

9. في حالة استخدام مواقف الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروره شفط لسحب الدخان.

10. تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملائقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.

11.8 مراكز الترفيه:

1. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات الالزمة لممارسة الألعاب.

2. يجب على المستثمر أن يراعي أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية في حالة عدم وجودها.

3. يجب أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخطبات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية والإنجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانةها، وإصلاحها.



4. 11. 8 ضرورة عمل الحماية الازمة لعدم تعرض الأطفال لأي مخاطر أثناء استخدام أماكن الترفيه.

12. 8 مواقف السيارات:

► يلتزم المستثمر بما يلي:

1. 12. 8 توفير موقف سيارة لكل محل بالسوق التجاري.

2. 12. 8 توفير مواقد سيارات لمرتادي السوق التجاري بواقع موقف سيارة لكل 50م² من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالسوق.

3. 12. 8 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقد لسيارات مرتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.

4. 12. 8 تخصيص مواقد لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقد المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

5. 12. 8 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

6. 12. 8 بالنسبة لمواقد السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.

13. 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1. 13. 8 يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

2. 13. 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات الخ الموجودة بالمبني مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه الخ





3. 13. 8. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

4. 13. 8. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

14. 8. الاشتراطات الأمنية:

1. 14. 8. الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

2. 14. 8. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق عميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7 هـ.

3. 14. 8. يحب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.

4. 14. 8. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

5. 14. 8. تأمين غرف إذا كان بالسوق التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

15. 8. تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

16. 8. اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبني والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.



17. 8 . الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

► يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

18. 8 . متطلبات المعوقين:

► يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالعميم رقم (7/هـ 1402) وتاريخ 1402/1/21 وما يجده عليها من تعديلات.

19. 8 . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

► يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراستة.

20. 8 . الفكرة التصميمية:

► لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي:

8. 20. 1. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

► يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

8. 20. 2. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

► يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

8. 20. 3. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

► على المستثمر في ضوء دراسته للأسوق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.





4. المخططات وال تصاميم العمرانية: 20. 8

► يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

1. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية. 20. 8

2. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي و مواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.

3. تقرير فني عن النظام الإنسائي والمواد المستخدمة في البناء. 20. 8

4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

5. خطة تنمية عناصر المشروع: 20. 8

► يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

1. دراسة الأسواق المستهدفة. 20. 8

2. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

3. التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

4. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع. 20. 8

► على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

1. العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم. 20. 8

2. الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.

3. القيمة المضافة للمشروع. 20. 8

4. التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة. 20. 8





21. 8 اللوحت الإرشادية:

► يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

22. 8 المسئولية عن الحوادث:

► يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.





٩-الاشتراطات الفنية



إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري بشمال أبها - حي الروابي



9. الاشتراطات الفنية

1. 9. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

2. 9. الاشتراطات التنظيمية:

1. 2. 9. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

2. 2. 9. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

3. 2. 9. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

4. 2. 9. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

3. 9. الاشتراطات المعمارية:

1. 3. 9. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

2. 3. 9. أن يحتوي التصميم على مناظير ثلاثة الأبعاد للتوضيح شكل المنتج النهائي.

3. 3. 9. ضرورة عمل مخططات ورشة ومخططات تنفيذية بعد اعتماد التصاميم وكذلك عمل قطاعات طولية وعرضية.

4. 3. 9. ضرورة عمل مخططات كما نفذ وتسليمها للملك وذلك لتسهيل أعمال الصيانة اللاحقة بالمشروع.

5. 3. 9. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.



6. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
7. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
8. توفير غرف لإدارة ومصلى.
9. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
10. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
11. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير مرات مناسبة لكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
12. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
13. تسويير وإضاءة الموقع وتشجيره.

4.9. اشتراطات الإنسانية:

1. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومتغيرة للمواصفات القياسية السعودية.
2. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
3. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتصانيف الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.





4. 4. 9. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
5. 4. 9. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
6. 4. 9. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
7. 4. 9. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
8. 4. 9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
9. 4. 9. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاستراتيجيات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
10. 4. 9. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

5. 9. الاستراتيجيات الكهربائية:

1. 5. 9. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
2. 5. 9. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
3. 5. 9. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.





4. 5. 9. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

5. 5. 9. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

5. 5. 9. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

5. 5. 9. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شرطية تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

6. 9. الاشتراطات الميكانيكية:

6. 9. 1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

6. 9. 2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المعترف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

6. 9. 3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

6. 9. 3. 1. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإذار ومحاربة الحرائق...الخ.

6. 9. 3. 2. أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.





7.9. الاشتراطات الصحية:

1. 7.9 ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
2. 7.9 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
3. 7.9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديقات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
4. 7.9 ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8.9. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. 8.9 يراعى أن يكون التجهيزات والإثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
2. 8.9 تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
3. 8.9 تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
4. 8.9 وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
5. 8.9 يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





-10- المرفقات (الملاحق)



10. المرفقات "الملحق"**1. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)**

المحترم.

سعادة أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة من خلال المنافسة.

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

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

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	
ص. ب	

العنوان

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع النشاط	
هاتف	
ص. ب	

العنوان

الاسم

التوقيع

التاريخ

الختم الرسمي





2. جدول الإيجار السنوي

الإجمالي لمدة خمس سنوات	القيمة لمدة سنة واحدة	المدة م
		الخمس سنوات الأولى 1
		الخمس سنوات الثانية 2
		الخمس سنوات الثالثة 3
		الخمس سنوات الرابعة 4
		الإجمالي ل كامل مدة العقد
		زيادة كل خمس سنوات = %10

- ندفع مقدماً في بداية التعاقد وفي أول كل سنة إيجاريه





3. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



4. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: ١٤ / / ٢٠١٩	
العقار رقم:	
بلدية	
تاریخه:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p>	
.....	التوقيع الختم
.....	أمين منطقة عسير
.....	التوقيع
- صورة لملف العقار	





5. 10. إقرار من المستثمر

► يقر المستثمر بما يلي:

1. 5. 10. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. 5. 10. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
1. 2. 5. 10. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ
2. 2. 5. 10. لائحة الأسواق والمجمعات التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
3. 5. 10. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





6. نموذج العقد

رقم العقد
 تاريخ العقد
 عقد تأجير

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

1 - أسم الأمانة / البلدية: ويمثلها في ومقرها
 التوقيع على هذا العقد: بصفته طرف أول العنوان:
 هاتف: فاكس: ص.ب:
 المدينة: البرم البريدي: البريد الإلكتروني:

2 - أسم المستثمر: رقم
 الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شرکة /
 مؤسسة: سجل تجاري
 رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
 على هذا العقد: بصفته وينوب عنه في التوقيع:
 بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
 هاتف: فاكس: ص.ب:
 المدينة: البرم البريدي: البريد الإلكتروني:

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

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد	
هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.	الموقع
هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.	العقار
هو السوق التجاري المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة ببياناته كما هو موضح أدناه.	المشروع
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة





الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية : مستندات العقد	المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
	كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
	نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
	الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
المادة الثالثة : وصف العقار	الراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.
المادة الرابعة : الغرض من العقد	بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
نوع النشاط	
موقع العقار	المدينة
الحي	رقم المخطط
الشارع	رقم العقار
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)
شمالا	جنوبا
غربا	شرقا
بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المبني
مساحة المبني	نوع البناء
عدد الادوار	عدم الادوار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات	
المادة الخامسة : مدة العقد	
المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء	





() من () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.	يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي	الإيجار السنوي للعقارات (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
المادة الثامنة : التزامات المستثمر	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أي إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد	للأمانة 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 المواقع 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 المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.



**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 6/8/1422هـ والعميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

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 الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرا في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية وإلغاء 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

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، 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 40152 في 29/6/1441هـ.

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 المنكورة، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولی التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

