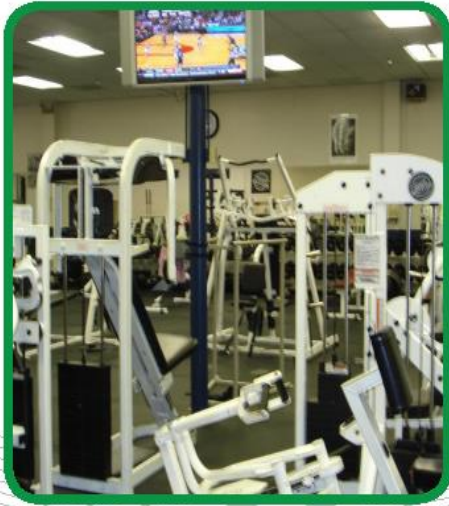




# كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المراكز الرياضية



٧	ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولي
٨	١	مقدمة
١٠	٢	وصف العقار
١٢	٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم
١٣	٣/١	من يحق له دخول المزايمة
١٣	٣/٢	مكان تقديم العطاءات
١٣	٣/٣	موعد تقديم العطاءات
١٣	٣/٤	موعد فتح المظاريف
١٣	٣/٥	تقديم العطاء
١٤	٣/٦	كتابة الأسعار
١٤	٣/٧	مدة سريان العطاء
١٤	٣/٨	الضمان
١٤	٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان
١٤	٣/١٠	مستندات العطاء
١٦	٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٧	٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة
١٧	٤/٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة
١٧	٤/٣	معاينة العقار
١٨	٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٩	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

## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل نادي رياضي صحي

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	

٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٢٤	٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
٢٤	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له
٢٤	٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٤	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية
٢٤	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن
٢٥	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٥	٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٥	٧/١١ أحكام عامة
٢٦	٨ الاشتراطات الخاصة
٢٧	٨/١ مدة العقد
٢٧	٨/٢ فترة التجهيز والتجديد
٢٧	٨/٣ أنشطة المركز
٢٧	٨/٤ مرتادو المركز
٢٧	٨/٥ مواعيد العمل
٢٧	٨/٦ إدارة المركز
٢٨	٨/٧ المسؤولية عن المخالفات

م	المحتويات	الصفحة
٨/٨	موافق السيارات	٢٨
٨/٩	الصيانة	٢٨
٩	الاشتراطات الفنية	٢٩
٩/١	تجديد المركز الرياضي	٣٠
١٠	المرفقات	٣٣
١٠/١	نموذج العطاء	٣٤
١٠/٢	الرسم الكروكي للموقع	٣٥
١٠/٣	نموذج تسليم العقار	٣٦
١٠/٤	إقرار المستثمر	٣٧
١٠/٥	نموذج العقد	٣٨

## قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق- من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند	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 الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٨	صورة الهوية الوطنية		
٩	اشتراك الغرفة التجارية ساري المفعول		
١٠	اشتراك التامينات الاجتماعية سارية المفعول		
١١	شهادة السعودة سارية المفعول		
١٢	إثبات شهادة الزكاة والدخل		

### أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

. المشروع:  
العقار : هو النادي الرياضي الصحي المراد ترميمه وتشغيله وإدارة وصيانته  
هو أرض تُحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها نادي  
صحي -  
المستثمر: هو شركة أو مؤسسة يتولى إدارة وتشغيل نادي صحي -

مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو  
مؤسسة

نادي صحي هو مكان يشتمل على عدد من الصالات المغلقة متعددة الأغراض،  
ويمكن لأعضائه ومرتابيه ممارسة عدة أنواع من الرياضات سواء  
برسم دخول يومي أو باشتراك شهري أو سنوي.

المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف  
الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات  
والأنشطة.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

المنافسة الإلكترونية تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني  
furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية  
"فرص".

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

التاريخ	البيان	كيفية تحديد 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 الأمانة/ 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 الأمانة/ 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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ١. مقدمة



## ١. مقدمة.

ترغب بلدية محافظة أحد المسارحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لتشغيل النادي الرياضي الصحي المراد ترميمه وتشغيله وإدارته وصيانته 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 لمحتويات الكراسات 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 الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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

إدارة: .....

تليفون: .....

٢. على فاكس: .....

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ٢. وصف العقار

## ٢. وصف العقار

النشاط	هو النادي الرياضي الصحي المراد ترميمه وتشغيله وإدارته وصيانته	
مكونات النشاط	مسبح جاكوزي وحمام بخاري و تمارين لياقة و مساج والتأهيل من الإصابات واي نشاط يتوافق مع المسمى حسب الاشتراطات الفنية	
موقع العقار	المدينة:أحد المسارحة	
	الشارع	
	رقم المخطط	رقم العقار
حدود العقار	شمالاً: شارع إسفلت ٢٠م	بطول: ٩٦,٦٢م
	جنوباً أرض فضاء	بطول: ٩٥,٢٥م
	شرقاً شارع ٢٠م	بطول: ٤١,٢٦م
	غرباً مدخل ٣ م	بطول ٤١,٧١م
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الأرض	٢٣٩٧٢,٣٨م	
مساحة المباني	حسب الإشتراطات والتعليمات الفنية	
عدد الأدوار	٢ بما يتوافق مع الأنظمة والإشتراطات والتعليمات الفنية	
نوع البناء		

ملاحظة : يتم إصدار الرخص حسب الأنظمة والتعليمات من جميع الجهات الحكومية ذات الاختصاص وعلى المستثمر التأكد من الإشتراطات قبل الدخول بالمنافسة ( الإدارة العامة للطرق - المرور - الدفاع المدني ... إلخ ) .

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق لأي شركة أو مؤسسة و المستثمرين السعوديين الراغبين في الاستثمار في ترميم وإدارة وتشغيل نادي رياضي صحي التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### ٣/٢ مكان تقديم المعطاءات :

تُقدم المعطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية .....  
مدينة .....  
ص. ب ..... الرمز البريدي .....

#### ٣/٣ موعد تقديم المعطاءات:

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

#### ٣/٤ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

#### ٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ 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.

٣/٥/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل

المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣/٥/٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية

لأسباب فنية. يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح

المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر

ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه

وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة

الكراسة.

#### ٣/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

٣/٦/١ 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.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ 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.

#### ٣/٧ مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، / 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.

#### ٣/٨ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

٣/٨/٢ 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.

#### ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب المعطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب المعطاءات المقبولة بعد صدور قرار التسرية .

#### ٣/١٠ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :  
٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١٠/٢ 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.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

---

**سرية المعلومات:**

٣/١٠/١

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق  
المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية: و لا يمكن لأي طرف أو جهة  
الاطلاع عليها سوى يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم  
نظاماً لدى الأمانة / البلدية .

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 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 المعطاءات، وستقوم 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 العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



١ الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق / للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :**  
يجوز / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف :**  
يحق / 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 إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف :**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- 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 ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز / للبلدية بعد أن يأخذ 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 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.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ٧. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية /البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم /للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، أعمال البناء
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **حق /البلدية في الإشراف :**  
٧/٤/١ / للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات  
٧/٤/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات /البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات  
٧/٤/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة /البلدية
- ٧/٥ **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.
- ٧/٦ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا 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 التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ **موعد سداد الأجرة السنوية:**  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/٨ **متطلبات السلامة والأمن :**  
٧/٨/١ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.  
٧/٨/٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.  
٧/٨/٣ تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.  
٧/٨/٤ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

- ٧/٨/٥ يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- ٧/٩ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع وما عليه من تجهيزات، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ٧/١٠ **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
٧/١٠/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.  
٧/١٠/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١١ **أحكام عامة :**  
٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك / للبلدية بمجرد تقديمها.  
٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١١/١ تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ في ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ٨. الاشتراطات الخاصة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد :

مدة العقد ( ٢٠ ) ( عشرون سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة ( 5% ) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

### ٨/٣ أنشطة المركز :

٨/٣/١ يسمح النادي بممارسة الرياضات المختلفة مثل : رياضة بناء الأجسام، ورياضيات الدفاع عن النفس كالجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل : تنس الطاولة، والسنوكر، والبلياردو، والتزلج، والسباحة، وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها داخل صالات مغلقة.

٨/٣/٢ يمنع منعاً باتاً وضع أو تشغيل ألعاب إلكترونية بالنادي.

٨/٣/٣ لا يسمح بممارسة نشاط العلاج داخل المركز إلا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

### ٨/٤ مرتادو النادي الرياضي الصحي:

٨/٤/١ يجب على المستثمر تحديد أعمار مرتادي النادي بحيث لا يسمح بالدخول أو الاشتراك لمن تقل أعمارهم عن ١٧ سنة، وفي حالة من هم أصغر من ذلك يشترط أن يكونوا بصحبة أولياء أمورهم، أو لهم اشتراك رسمي بموافقة ولي الأمر.

### ٨/٥ مواعيد العمل :

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمركز الرياضي حسب النظام، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في المحلات التجارية، وإغلاق النادي أثناء الصلاة، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمن العام.

### ٨/٦ إدارة النادي الرياضي الصحي :

٨/٦/١ يجب أن يدير النادي رجل سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة، وأن يكون متواجد بالمركز باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.

٨/٦/٢ تكون الأفضلية في التوظيف بالنادي الرياضي الصحي من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.

### ٨/٧ المسؤولية عن المخالفات :

المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل النادي، وعليه تحديد شخص يكون مسؤولاً عن المركز، ومتواجداً فيه باستمرار.

### ٨/٨ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات خاصة بالمركز فقط بمعدل موقف لكل ٥٠ متر مربع من مساحة النادي، وفي حالة كون المشروع جزء من مجمع تجارى أو تجارى سكنى فيجب تخصيص عدد منفصل من مواقف المجمع تكون خاصة بالمركز الرياضي.

### ٨/٩ الصيانة :

- 
- ٨/٩/١ يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة النادي بصفة مستمرة.
- ٨/٩/٢ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى المركز، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.
- ٨/٩/٣ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

## ٩. الاشتراطات الفنية

---

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ تجديد المركز الرياضي

- ٩/١/١ يلتزم المستثمر بتجديد النادي الرياضي الصحي بجميع مرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بصورة جيدة وسليمة.
- ٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال ديكورات فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة أحد المسارحة  
إدارة الاستثمار



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل نادي رياضي  
صحي

١٠. المرفقات (الملاحق)

## ١٠/١ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧ )

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في ترميم وإدارة وتشغيل مركز رياضي صحي. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي 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 وضمن بنكي يعادل ٢٥% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
	تاريخ التقديم

العنوان:

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

الشارع

شارع أسفلت ٢٠ متر

٩٦,٦٢

١٨٩,٦

٩٤,٢٥

١٨٩,٦

١

٢

٣

٤

إدارة الشؤون البلدية والقروية  
إدارة الاستثمار

صورة جوية

POINT SETTING-DOT TABLE

PNIS NO.	EASTING	NORTHING
1	٧٨٣٣٤,٧٧٢٣	١٨٤٨٣١٧,٧٤٨
2	٧٨٣٣٣,٧١٨٣	١٨٤٨٣١٩,٢٠٥
3	٧٨٣٣٣,١١٢٣	١٨٤٨٣٣٧,٥٨٩
4	٢٨٣٣٨١,٠٦٣	١٨٤٨٣٣٦,١٧٥

الشارع	الارض	الشارع	الشارع
٩٦,٦٢	أسفلت ٢٠ متر	٩٤,٢٥	أرض فضاء
١٨٩,٦	شارع	١٨٩,٦	شارع
٩٤,٢٥	شارع	٩٤,٢٥	شارع
١٨٩,٦	شارع	١٨٩,٦	شارع

المساحة الاجمالية: ٣٩٧٢,٣٨

الموقع: احداث المسارحة

الشارع: جوار السوق الشعبي

الشارع: كروكي

مدير الشؤون البلدية والقروية: علي محمد طهري

مدير ادارة الاستثمار: علي عمران ميناوي

المساح: ناصر قاسم خريفي

تاريخ: ٢٠٢٤

موقع: جازان



## ١١/٤- 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:
  - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
  - ب) الاشتراطات البلدية والفنية للأندية الرياضية الصحية والمراكز الرياضية
  - ج) الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع