



كراسة شروط ومواصفات لإقامة

( مواقف نقليات )

## كراسة شروط ومواصفات لإقامة كراج مواقف نقلات

| م | المحتويات                                                          | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 4      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 5      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | 6      |
| 1 | مقدمة                                                              | 7      |
| 2 | وصف العقار                                                         | 9      |
| 3 | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:                                   | 11     |
|   | 3/1 من يحق له دخول المزايدة                                        | 12     |
|   | 3/2 مكان تقديم العطاءات                                            | 12     |
|   | 3/3 موعد تقديم العطاءات                                            | 12     |
|   | 3/4 موعد فتح المظاريف                                              | 12     |
|   | 3/5 تقديم العطاء                                                   | 12     |
|   | 3/6 كتابة الأسعار                                                  | 13     |
|   | 3/7 مدة سريان العطاء                                               | 13     |
|   | 3/8 الضمان                                                         | 13     |
|   | 3/9 موعد الإفراج عن الضمان                                         | 14     |
|   | 3/10 مستندات العطاء                                                | 14     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:                                   | 15     |
|   | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | 16     |
|   | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | 16     |
|   | 4/3 معاينة العقار                                                  | 16     |
| 5 | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:                  | 17     |
|   | 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات                        | 18     |
|   | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | 18     |
|   | 5/3 سحب العطاء                                                     | 18     |
|   | 5/4 تعديل العطاء                                                   | 18     |
|   | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف                                         | 18     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم العقار:                                    | 19     |
|   | 6/1 الترسية والتعاقد                                               | 20     |
|   | 6/2 تسليم الموقع                                                   | 20     |
| 7 | الاشتراطات العامة:                                                 | 21     |
|   | 7/1 توصيل الخدمات للموقع                                           | 22     |
|   | 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                               | 22     |
|   | 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة  | 22     |
|   | 7/4 حق الأمانة في الإشراف                                          | 22     |
|   | 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له                                 | 22     |
|   | 7/6 التأجير من الباطن التنازل عن العقد                             | 22     |
|   | 7/7 موعد سداد الأجرة السنوية                                       | 23     |
|   | 7/8 متطلبات السلامة والأمن                                         | 23     |
|   | 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة                                     | 23     |
|   | 7/10 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد                     | 23     |
|   | 7/11 أحكام عامة                                                    | 24     |
| 8 | الاشتراطات الخاصة:                                                 | 25     |
|   | 8/1 مدة العقد                                                      | 26     |
|   | 8/2 فترة التجهيز والتجديد                                          | 26     |
|   | 8/3 الأجرة مقابل الوقوف                                            | 26     |
|   | 8/4 تخصيص مواقف للمعوقين                                           | 26     |

|    |                                         |    |
|----|-----------------------------------------|----|
| 26 | 8/5 تشغيل المواقع                       |    |
| 26 | 8/6 الصيانة                             |    |
| 27 | 8/7 مكتب خدمة المواقع                   |    |
| 28 | الاشتراطات الفنية                       | 9  |
| 29 | 9/1 تجديد وتجهيز المواقع                |    |
| 39 | 9/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق |    |
|    | المرفقات                                | 10 |
| 21 | 10/1 نموذج العطاء                       |    |
| 22 | 10/2 إقرار المستثمر                     |    |

## أ. 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 الإلكترونية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من 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؟ |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| 1     | نموذج العطاء                                                                 |          |           |
| 2     | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)      |          |           |
| 3     | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع |          |           |
| 3     | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)                      |          |           |
| 4     | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                        |          |           |
| 5     | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                            |          |           |

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع              | إقامة مواقف نقلية.                                                                                                                                               |
| العقار               | إقامة مواقف.                                                                                                                                                     |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة تتولى إقامة وتشغيل وإدارة المشروع.                                                                                                              |
| المستثمر             | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.                                                                                                        |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة                                     |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                          |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" |

### ج. الجدول الزمني لإجراء المزايمة حتى بداية العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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

## 1. مقدمة

ترغب بلدية الوديعه في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير ارض لإنشاء وتشغيل مواقف نقلات الواردة بياناته في وصف العقار لإنشائها 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 الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها

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

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: لإدارة الاستثمارات

تلفون : 0175410191

فاكس : 0174510188

بريد الكتروني : wadijah@najran.gov.sa

**أو عن طريق المراسلة للبلدية عبر منصة فرص**

## 2. وصف العقار

| إنشاء وإدارة مواقف نقلات ت 17 |  |               |    |       | نوع النشاط    |
|-------------------------------|--|---------------|----|-------|---------------|
|                               |  |               |    |       | مكونات النشاط |
| المدينة                       |  | بلدية الوديعة |    | الحي: | موقع العقار   |
| الشارع:                       |  |               |    |       |               |
| رقم المخطط                    |  | رقم العقار    |    |       |               |
| شمالاً                        |  | بطول          | 50 | 2م    | حدود العقار   |
| جنوباً                        |  | بطول          | 50 | 2م    |               |
| شرقاً                         |  | بطول          | 50 | 2م    |               |
| غرباً                         |  | بطول          | 50 | 2م    |               |
| ارض فضاء                      |  |               |    |       | نوع العقار    |
| 2500 م                        |  |               |    |       | مساحة الأرض   |
|                               |  |               |    |       | مساحة المباني |
|                               |  |               |    |       | عدد الأدوار   |
| حسب شروط البلدية              |  |               |    |       | نوع البناء    |

### 3. اشتراطات دخول المزايدة

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية 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 الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

#### 3/2 لغة العطاء:

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

3/2/2 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات إلكترونياً عن طريق إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق موقع "فرص"

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه :

|  |  |  |         |  |  |  |                                |
|--|--|--|---------|--|--|--|--------------------------------|
|  |  |  | الموافق |  |  |  | حسب الموعد المحدد<br>بمنصة فرص |
|--|--|--|---------|--|--|--|--------------------------------|

#### موعد فتح المظاريف :

حسب الموعد المحدد بمنصة فرص

#### 3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/5/3 نسبة زيادة العائد السنوي ، وذلك بما يتراوح ما بين 5% الى 10% كل (5) خمس سنوات.

3/5/4 يقدم أصل الضمان البنكي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويقدم في إدارة الاستثمار.

**3/5/5 يجب تقديم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط ( furas.momra.gov.sa ) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .**

### 3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- 3/6/1 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.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6/3 لا يحق للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 3/7 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 3/8 الضمان:

- 3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن آجار سنة من عطاءه السنوي، 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 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، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.
- 3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من النسبة المطلوبة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 3/9 موعد الإفراج عن الضمان:

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

### 3/10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- 3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

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

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)

3/10/4 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

3/10/5 كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة بختم الأمانة الرسمي وموقعة من المستثمر ومختومة بختمه تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

### 3/11 سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تمتع بكامل السرية ، و لا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4/1 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 للأمانة في استبعاد العطاء.

##### 4/2 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده 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 بالعقار والأعمال المتعلقة به.

## 5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة 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 والمؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات والمؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5/4 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد، 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.

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة الأمانة 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 الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 6/2 تسليم الموقع:

6/2/1 يتم تسليم الموقع 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.

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد في هذه الحالة من تاريخ الإشعار.

## 7. الاشتراطات العامة

### 7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يلتزم المستثمر بتجهيز وتوصيل جميع اعمال البنية التحتية والسطحية للمخطط ( كهرباء ، اتصالات ، مياه ، صرف صحي ، طرق اسفلتية) وأي خدمات للموقع ويكون ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

### 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً لتنفيذ جميع أعمال البناء وطريقة التنظيم والدهان المطلوب إجراؤها.

### 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة

### 7/4 حق الأمانة في الإشراف:

7/4/1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة الشروط والمواصفات.

7/4/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكرة الشروط والمواصفات.

7/4/3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاءات المطلوبة إشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرة الشروط والمواصفات

### 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

### 7/6 التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

### 7/7 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### 7/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

7/8/3 المسؤولية عن الأضرار التي تحدث من موظفيه، أو عماله، للآخرين أو ممتلكاتهم أثناء أداء العمل، وعليه تعويض المتضرر عما يلحق به، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

7/8/4 يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

**7/9 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.

**7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**

7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

7/10/2 تؤول ملكية المباني والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

**7/11 أحكام عامة:**

7/11/1 جميع مستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/11/3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/11/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ.

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد:

مدة العقد (15) خمسة عشر سنة هجرية تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

### 8/2 فترة التجهيز والتجديد

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

### 8/3 مكتب خدمة المواقف:

يوفر المستثمر مكتب لخدمة المواقف بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج يكون مسئولاً عن ملاحظة السيارات بالموقف ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة الموقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.

## الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

### 9/2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:

1. الارتفاع المسموح به.
2. نسب البناء.
3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين.

### 9/3 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على الفندق.
2. تخصيص أماكن للصلاة.
3. مداخل ومخارج الكراج على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
4. يجب توفير مخرج على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في الكراج.

### 9/4 الاشتراطات الإنشائية:

1. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
2. يمنع استخدام مادة الاسبتوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
3. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
4. عند استخدام نظام إنشائي حديدي يقدم نسخة كاملة من المخططات المعتمدة لهذا الانشاء مع التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
5. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
6. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
7. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لجميع الانشاءات واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
8. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن المجاورين مع باقي أجزاء مبنى المشروع.

### 9/5 الاشتراطات الكهربائية:

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار.
2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
3. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
4. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
5. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
6. يجب تجهيز المبنى الخرساني والإنشاءات الحديدية بشبكة الكشف والانذار عن الحريق.
7. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
  - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
8. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية ليسهل توزيع التيار الكهربائي إلى إنشاءات المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

### 9/6 اشتراطات الأعمال الصحية:

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

### 9/7 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
4. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في أجزاء المشروع.

6. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).

9. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

سعادة / رئيس بلدية الوديعة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 144/ هـ المتضمن رغبتكم لإقامة موقع نقليات ت 17 في مركز

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

لذا فإننا 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 أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| اسم الشركة        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| رقم السجل التجاري |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادرة من          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| النشاط بالسجل     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هاتف              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان:          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

العنوان: .....

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 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 40152 في

1441/6/29هـ

ب. الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية.

3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

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

5. على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة حال إقرارها.

الاسم / التوقيع / 1447هـ

الختم