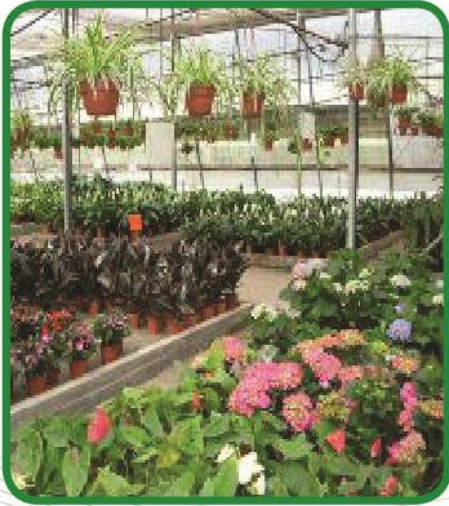




# كراسة شروط ومواصفات المشاتل



كراسة شروط ومواصفات  
مشتل محافظة الحجرة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات للمشاتل الزراعية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايدة	13
	3/2 مكان تقديم العطاءات	13
	3/3 موعد تقديم العطاءات	13
	3/4 موعد فتح المظاريف	13
	3/5 تقديم العطاء	13
	3/6 كتابة الأسعار	14
	3/7 مدة سريان العطاء	14
	3/8 الضمان	14
	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	15
	3/10 مستندات العطاء	15
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	17
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	18
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	18
	4/3 معاينة العقار	18
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	19
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	20
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	20
	5/3 سحب العطاء	20
	5/4 تعديل العطاء	20
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	20
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	21
	6/1 الترسية والتعاقد	22
	6/2 تسليم الموقع	22

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات  
للمشاتل الزراعية

م	المحتويات	الصفحة
7	الاشتراطات العامة	23
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	24
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	24
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	24
	7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	25



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

25	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/5	
25	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/6	
26	موعد سداد الأجرة السنوية	7/7	
26	متطلبات السلامة والأمن	7/8	
26	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/9	
26	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/10	
26	أحكام عامة	7/11	
28	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	8	
29	مدة العقد	8/1	
2	فترة التجهيز والإنشاء	8/2	
29	نشاط المشتل	8/3	
29	الاسم التجاري ولافتة المشتل	8/4	
29	مياه الري	8/5	
30	مواقف السيارات	8/6	
31	الصيانة	8/7	
31	تعليمات وزارة الزراعة	8/8	
31	بيع الشتلات	8/9	
31	العاملون بالمشتل والجهاز الإشرافي	8/10	
32	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9	
33	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1	
33	اشتراطات التخطيط والبناء	9/2	
33	اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات	9/3	
	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/4	

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات  
للمشاتل الزراعية

الصفحة	المحتويات	م
35	الاشتراطات الإنشائية	9/5
36	الاشتراطات الكهربائية	9/6
39	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/7
40	<b>الغرامات والجزاءات</b>	10
41	<b>المرفقات</b>	11
42	نموذج العطاء	11/1
43	الرسم الكروكي للموقع	11/2
44	نموذج تسليم العقار	11/3
45	إقرار المستثمر	11/4
46	نموذج العقد	11/5



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
بلدية محافظة الباحة  
إدارة الاستثمار و التخصيص

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صور رخصة مزاولة نشاط المشاتل الزراعية		
6	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
7	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
بلدية محافظة الباحة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشتل الزراعي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشتل الزراعي.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المشاتل الزراعية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المشتل الزراعي:	هو مساحة من الأرض الزراعية المحمية أو المكان المخصص لإجراء عملية التكاثر والرعاية وإنتاج العديد من شتلات النباتات حتى تصل هذه الشتلات إلى أحجام مناسبة لزراعتها في المكان الدائم أو لبيعها.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايمة	تحدده الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	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 علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

## 1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة الحجرة في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة وصيانة مشتل زراعي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

وترحب الأمانة/ 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 بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: بلدية محافظة الحجرة – إدارة الاستثمار و التخصيص.

تليفون: 0177415290 تحويلة /222 أو 313.

2. على فاكس: 0177415254

3. تطبيق فرص Furas.momra.gov.sa





المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاتل الزراعية

## 2. وصف العقار



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

## 2. وصف العقار

نوع النشاط:	إنشاء وإدارة وتشغيل مشتل زراعي
مكونات النشاط:	1. إنتاج وإكثار وعرض وبيع بذور وعقل وشتلات الأنواع النباتية والورود والزهور. 2. بيع الأصص والأواني المخصصة لتربية ونمو نباتات الزينة وغيرها من المستلزمات الزراعية بالحدائق. 3. بيع الأسمدة الكيميائية والمخصبات الحيوية ومنظمات النمو.
موقع العقار:	المدينة: محافظة الحجرة الشارع: شارع الراجعي المتفرع من طريق (أضم - الحجرة - الليث) رقم المخطط: - رقم العقار: -
حدود العقار:	شمالاً: شارع الراجعي عرض 18 م بطول: 30,18 م جنوباً: وادي الحجرة بطول: 30,28 م شرقاً: طريق (الحجرة - أضم - الليث) بطول: 60 م غرباً: أرض فضاء بطول: 40,17 م
نوع العقار:	مشتل قائم
مساحة الأرض:	1216,28 م <sup>2</sup> (واحد ألف ومائتان وستة عشر متر مربع وثمانية وعشرون سنتيمتر مربع)
مساحة المباني:	1216,28 م <sup>2</sup> (واحد ألف ومائتان وستة عشر متر مربع وثمانية وعشرون سنتيمتر مربع)
عدد الأدوار:	1
نوع البناء:	منشأ خرساني + بيوت محمية

### الخدمات بالعقار:

---

---

---

---

---

---

### بيانات أخرى

---

---

---

---

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**  
يحق للأفراد والمستثمرين العاملين في مجال إنشاء و تشغيل وإدارة المشاتل الزراعية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 مكان تقديم العطاءات:**  
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أميين / سعادة رئيس بلدية ..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: أمانة/ بلدية ..... مدينة .....
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**  
ص. ب. .... الرمز البريدي .....  
يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- 3/4 موعد فتح المظاريف:**  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.
- 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 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوائيه، ورقم الفاكس.
- 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 يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو 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/ 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.

### 3/8 الضمان:

3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

3/8/2 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.

### 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 مقدم العطاء.

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 من الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً).

3/10/4 صورة من رخصة مزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشاتل الزراعية.

3/10/5 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط و المواصفات  
للمشاكل الزراعية

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





#### 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 / البلدية 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/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 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 البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

5. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المضاريف







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

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ 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.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- 5/5 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 البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 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/البلدية 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 تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

## 7. الاشتراطات العامة





## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المشتل الزراعي قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/بلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
7/4/1 للأمانة/بلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
7/4/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/بلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
7/4/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/بلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.  
7/4/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/بلدية، ليقوم مهندس الأمانة/بلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 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/بلدية، 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد 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 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.  
7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/11 أحكام عامة:**  
7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.  
7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
7/11/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
7/11/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

## 8. الاشتراطات الخاصة





## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**  
مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإعداد:**  
يمنح المستثمر فترة (360 يوم) (ثلاثمائة وستون يوم) من مدة العقد للتجهيز والإعداد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإعداد يتم فسخ العقد.
- 8/3 نشاط المشتل:**  
تتضمن أنشطة المشتل في:  
8/3/1 إنتاج وإكثار وعرض وبيع بذور وعقل وشتلات الأنواع النباتية والورود والزهور.  
8/3/2 بيع الأصص والأواني المخصصة لتربية ونمو نباتات الزينة وغيرها من المستلزمات الزراعية بالحدائق.  
8/3/3 بيع الأسمدة الكيماوية والمخصبات الحيوية ومنظمات النمو.
- 8/4 الاسم التجاري ولافتة المشتل:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
8/4/1 تحديد اسم تجاري للمشتل وشعار يوضع على ملصقات ومطبوعات المشتل.  
8/4/2 وضع لافتة في موقع المشتل بحجم مناسب يوضع عليها رقم الترخيص والاسم التجاري للمشروع.
- 8/5 مياه الري:**  
يلتزم المستثمر وعلى مسؤوليته الخاصة بتوفير مياه الري اللازمة للمشتل، وتجهيز شبكة للري مع ضرورة التأكد من جودة ونوعية المياه المستخدمة، وانخفاض نسبة الملوحة فيها.
- 8/6 مواقف السيارات :**  
يجب على المستثمر تخصيص مواقف لسيارات العاملين والعملاء على الشارع الرئيسي، كما يجب تخصيص مواقف طويلة بالشارع الفرعي لوانيات المياه ولوانيات جلب أو بيع المزروعات.
- 8/7 الصيانة :**  
8/7/1 يجب على المستثمر المحافظة المستمرة على نظافة المشتل، وعدم ترك المخلفات به، أو مضافة المجاورين بالروائح الكريهة.  
8/7/2 يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية للمشتل وتجهيزاته ومبانيه.  
8/7/3 يجب على المستثمر اختبار مستوى الماء الأرضي بالتربة، ويفضل عدم ارتفاعه عن 1.5 متر، وإنشاء شبكة كاملة للصرف إذا لزم الأمر لضمان عدم ارتفاع منسوب الماء الأرضي عن الارتفاع المذكور.  
8/7/4 يجب على المستثمر أن يقوم بتوفير المبيدات اللازمة لمعالجة الأمراض والآفات الحشرية بالمشتل.





- 8/8 تعليمات وزارة الزراعة:**  
يلتزم المستثمر بما تصدره وزارة الزراعة من تعاميم بخصوص تداول النباتات، وعدم عرض أو بيع النباتات التي يصدر بمنعها تعاميم من وزارة الزراعة.
- 8/9 بيع الشتلات:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/9/1 بيع الشتلات وهي في حالة سليمة خالية من الأمراض أو الحشرات.
  - 8/9/2 تقديم المشورة الفنية للمشتري عن موعد الزراعة، وأفضل أوقات الزراعة، والمكان المناسب لزراعتها.
  - 8/9/3 عدم بيع فسائل النخيل إلا بوجود طوق رصاص على الفسيلة من وزارة الزراعة يثبت خلوها من سوسة النخيل وشهادة منشأ داخلي.
  - 8/9/4 الاحتفاظ بسجلات تبين أنواع وأصناف الشتلات المنتجة والمباعة ومصادرهما وأسماء المشتريين.
- 8/10 العاملون بالمشتل والجهاز الإشرافي:**
- 8/10/1 يجب أن يتولى الإشراف الفني على المشتل مهندس أو فني زراعي ذو خبرة كافية. وأن يتواجد بالمشروع بصفة مستمرة مع العمالة الكافية حسب حجم الإنتاج ومساحة المشتل.
  - 8/10/2 يجب أن يرتدي عمال المشتل زياً موحداً يحمل شعار المشتل.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاتل الزراعية

## 9. الاشتراطات الفنية





## 9. 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 البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9/2

### اشتراطات التخطيط والبناء:

1. يجب أن يكون الموقع محاطاً بسور لا يقل ارتفاعه عن (3 أمتار) ثلاثة أمتار من جهتي الجوار، أما الجهتين الأخريين المطلتين على الشارعين الرئيسي والفرعي فيعمل لهما سور من الحديد المشغول (الكريثال) بتصميم خاص أو السياج الشجري المناسب الذي توافق عليه الأمانة/ البلدية.
2. يمكن زراعة الواجهة الأمامية للمشتل بأشجار من النوع المزروع في نفس الشارع من الأمانة/ البلدية أو أي نواع توافق عليه الأمانة/ البلدية بشكل منظم ومنسق وأن يتم ري هذه الأشجار وصيانتها.
3. يجب ترك ارتداد خمسة أمتار على الأقل من ناحية الشارع الرئيسي تستغل كمواقف للسيارات.
4. يجب ترك 3.5 متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وإيتات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
5. يجب توفير صالة عرض مغطاة داخل المشتل بمساحة لا تقل عن 40 متراً مربعاً لعرض الشتلات ونباتات الظل.
6. يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذي تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيداً عن الجوار.
7. يجب توفير غرفة حارس ودورة مياه بمساحة لا تقل عن 30 متراً مربعاً.
8. يجب توفير مكتب إدارة.
9. يجب أن يتوافر بالمشتل مظلات لإنتاج الشتلات، وبيوت محمية وأحواض للزراعة، وخزان مياه، وشبكة ري.
10. البناء من دور أرضي فقط وبارتفاع لا يزيد عن 4.5 متر (أربعة أمتار ونصف) مع مراعاة النسب والنسق الجمالي.

9/3

### اشتراطات زراعة الشتلات و النباتات:

يلتزم المستثمر باتباع ما يلي:

1. أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
2. أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
3. استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
4. تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
5. التقيد بعد زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد ها المشتل.



6. زراعة الأنواع المنتجة في المشتل بالبذور أو الأجزاء الخضرية فإن لم يكن فيمكن استيراد الشتلات بعد الحصول على موافقة وزارة الزراعة على ذلك.
  7. التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
  8. وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالمشتل يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
  9. اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
  10. في حالة انتشار مرض وبائي في المشتل يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له المشتل للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية و فرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.
- 9/4 الاشتراطات الإنشائية:**
- 9/4/1 يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
  - 9/4/2 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
  - 9/4/3 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
  - 9/4/4 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
  - 9/4/5 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
  - 9/4/6 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
  - 9/4/7 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
  - 9/4/8 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
  - 9/4/9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 9/5 الاشتراطات الكهربائية:**
- 9/5/1 أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
  - 9/5/2 يتم تأريض أساسات المبنى.
  - 9/5/3 أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

- 9/5/4 يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- 9/5/5 توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- 9/5/6 يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (1000) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
- 9/5/7 يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.
- 9/6 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**  
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستد عليها من تعديلات.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للمشاكل الزراعية

## 10. المرفقات "الملاحق"





المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

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

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وإدارة مشتل زراعي.  
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 وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة  
في كراسة الشروط والمواصفات.

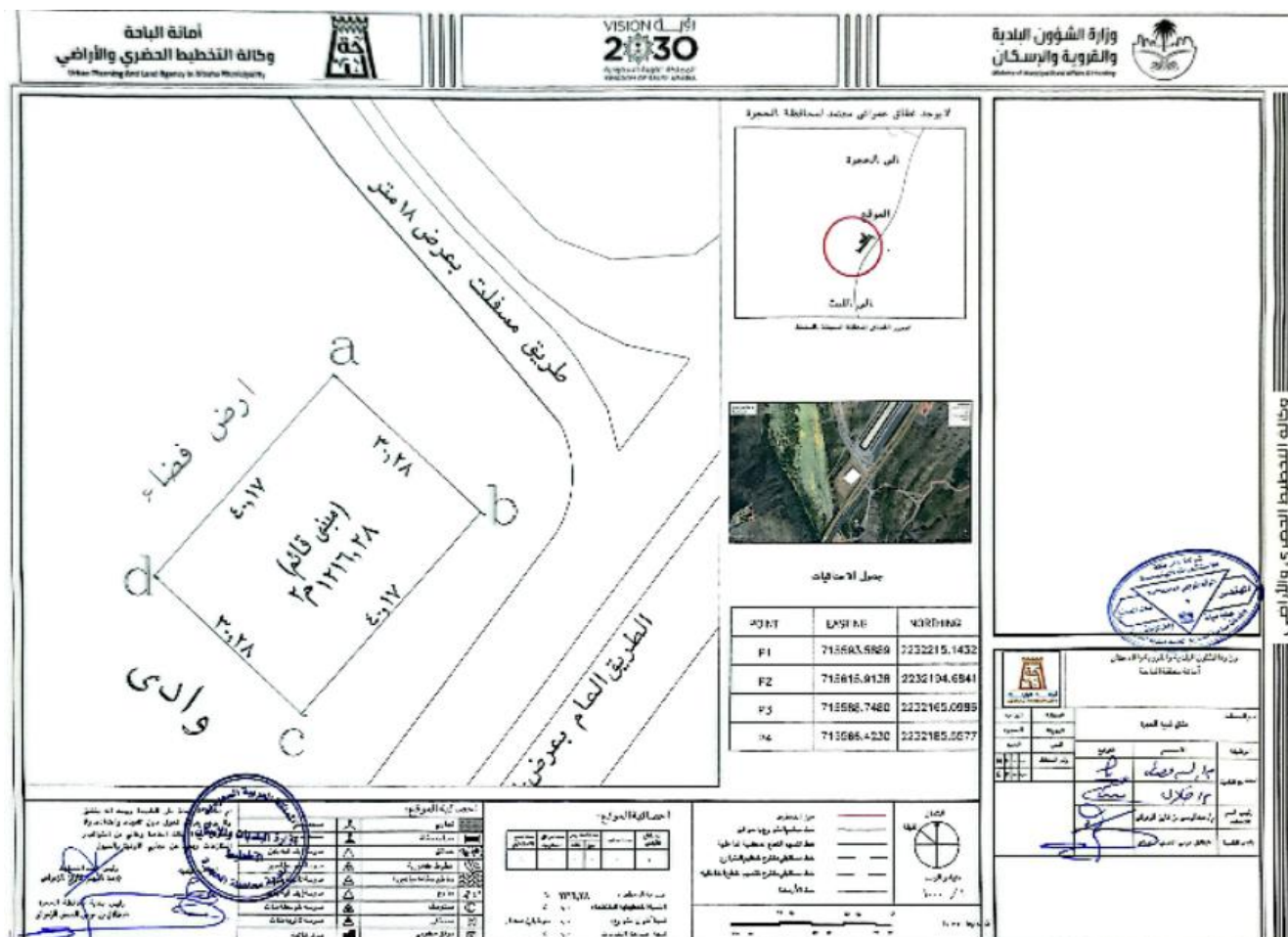
اسم الشركة:	
رقم السجل التجاري:	
صادرة من:	بتاريخ
نوع النشاط:	
هاتف:	فاكس:
ص.ب:	الرمز البريدي:

العنوان: .....  
التوقيع  
الختم الرسمي  
التاريخ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص

## المخطط العام للموقع







المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

## نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: 14 / / هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:
تاريخه:
إقرار
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ 14 / / هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مشتل زراعي بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... صورة ملف العقار



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 1423/09/24 هـ
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

## نموذج العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

1. اسم.....  
الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها.....  
ها..... في..... التوقيع..... على..... هذا  
العقد..... بصفته.....  
طرف أول  
العنوان.....

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

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

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار و التخصيص

بناءً على الإجراءات المنتهية بكتاب ..... رقم ..... لاستثمار العقار  
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار  
الموضحة ببياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة : تعريف لمفردات العقد.**

الاولى	:	هو الأرض المملوكة للأمانة/ للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
الموقع	:	هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.
العقار	:	هو المشتل الزراعي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر
المشروع	:	على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	:	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	:	كراسة الشروط والمواصفات

**المادة : مستندات العقد**  
**الثانية**

المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة**  
**الثالثة**

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي :
- الشارع :
- رقم المخطط:
- رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً:
- جنوباً:
- شرقاً:
- غرباً:
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ) (
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار : طابقاً
- نوع البناء :

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**  
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مشتل زراعي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.



## المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (360 يوم) (ثلاثمائة وستون يوم) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 4% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

### المادة السابعة : الإيجار السنوي

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

### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
8. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

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



### المادة الثالثة : فسخ العقد عشر

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

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
2. 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/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

### المادة السادسة : مرجع العقد

عشر  
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 38313/ب/3 في 1423/9/23هـ.

### المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 1426/12/24هـ.

### المادة الثامنة : شروط أخرى

عشر

الشروط الخاصة:

---

---

---

---



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
بلدية محافظة الحجرة  
إدارة الاستثمار والتخصيص

#### المادة التاسعة عشر :

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

،،، والله ولي التوفيق ،،،

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

الطرف الثاني

الطرف الأول