



بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية محافظة طبرجل  
إدارة الاستثمار



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing

# كراسة شروط ومواصفات

## استثماري متعدد الأنشطة



## كراسة شروط ومواصفات استثماري متعدد الأنشطة

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٩		١ مقدمة
١١		٢ وصف العقار
١٢		٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٥	٣/١٢ سرية المعلومات	
١٦		٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨		٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب وتعديل العطاء	
١٩	٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف	



## كراسة شروط ومواصفات استثماري متعدد الأنشطة

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	٦/١
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	٦/٢
٢٢	الاشتراطات الخاصة	٧
٢٣	٧/١ مدة العقد	٧/١
٢٣	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٧/٢
٢٣	٧/٣ العائد السنوي	٧/٣
٢٣	٧/٤ نظام السعودية	٧/٤
٢٣	٧/٥ القيمة المضافة	٧/٥
٢٣	٧/٦ واجبات وملحوظات خاصة	٧/٦
٢٤	٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة	٧/٧
٢٤	٧/٨ مساحة المباني	٧/٨
٢٤	٧/٩ مواقف السيارات	٧/٩
٢٤	٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	٧/١٠
٢٥	الاشتراطات العامة	٨
٢٦	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	٨/١
٢٦	٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٨/٢
٢٦	٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨/٣
٢٦	٨/٤ تنفيذ الأعمال	٨/٤
٢٦	٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٨/٥
٢٦	٨/٦ حق الأمانة / البلدية في الإشراف على التنفيذ	٨/٦
٢٧	٨/٧ استخدام العقار لغرض المخصص له	٨/٧
٢٧	٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٨
٢٧	٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٨/٩
٢٧	٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن	٨/١٠
٢٨	٨/١١ إلغاء وفسخ العقد	٨/١١
٢٨	٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٨/١٢
٢٨	٨/١٣ أحكام عامة	٨/١٣



## كراسة شروط ومواصفات استثماري متعدد الأنشطة

الصفحة	المحتويات	م
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٣٠	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٠	٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية	٩/٢
٣٠	٩/٣ اشتراطات الأمن والسلامة	٩/٣
٣١	المرافق	١٠
٣٢	١٠/١ نموذج العطاء	١٠/١
٣٣	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	١٠/٢
٣٤	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	١٠/٣

بلدية محافظة طبرجل



## أ. قائمة تدقيق ل يقدم العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومحفظ من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

### **أولاً: الظرف الفنى:**

المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟	م
١			وكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)
٢			إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)
٣			صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)
٤			صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٥			صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشروع
٦			كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
٧			آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين
٨			البرنامج الزمني المقترن للتنفيذ
٩			مخططات الواجهات والمناظير العمارية

#### **ثانياً: الظرف المالي:**

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			١
نحو المدح			٢



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

**المشروع:** هو استثماري متعدد الأنشطة المراد إنشاءه وتشغيله وإدارته وصيانته وفق اللائحة وما يرد بكراسة الشروط من اشتراطات ومواصفات..

**العقارات:** هو أرض تحدد الأمانة /البلدية موقعها ، والتي يقام عليها استثماري متعدد الأنشطة.

**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة أو يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة استثماري متعدد الأنشطة.

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

**المنافسة:** هي طريقة لإثارة التناقض بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة.

**المنافسة الإلكترونية:** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الإلكترونية عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات.



بلدية محافظة طبرجل

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠٢٥-١٢-١٤
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦-٠٢-١٥
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦-٠٢-١٥
إعلان نتيجة المزايدة	تحدها الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدها الأمانة	
تارikh توقيع العقد من 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.	
تارikh تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضر 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	

**بلدية محافظة طبرجل**



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



كراسة شروط ومواصفات  
استثماري متعدد الأنشطة

## ١. مقدمة

# بلدية محافظة طبرجل



## ١ مقدمة

ترغب **بلدية محافظة طبرجل** في طرح مناسبة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة استثماري متعدد الأنشطة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة 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 / للبلدية أهدافها.

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

البريد الإلكتروني: Tabarjal@amanataljouf.gov.sa

# بلدية محافظة طبرجل



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كرامة شروط ومواصفات

استثماري متعدد الأنشطة

## ٢. وصف العقار

# بلدية محافظة طبرجل



## ٢. وصف العقار

نوع النشاط	استثماري متعدد الأنشطة.
مكبات النشاط	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ محلات تجارية متعددة الأنشطة كالمواد الغذائية والمطاعم والمقاهي والمخابز والمغاسل والحلقة وما في حكمها.</li> <li>▪ متعدد الاستخدامات والأنشطة وفق ما يتلائم مع اشتراطات الموقع.</li> <li>▪ على المستثمر الالتزام بتجانس كافة الأنشطة بالموقع بما لا يتعارض مع بعضها.</li> <li>▪ يجب على المستثمر تقديم المخططات وال تصاميم ومكونات النشاط لأخذ الموافقة من كافة الإدارات ذات الاختصاص بالأمانة والجهات المعنية قبل تنفيذ المشروع.</li> </ul>
نوع العقار	رقم المخطط:
أرض	٣٤٢٨ م² مساحة الأرض :
من الشمال	شارع عرض ٢٠ م طول: ٦٣٥+١٠,٢٢+٢٩,٦٢ م
من الجنوب	طريق مقترن عرض ٣٠ م طول: ٦٣٥+٤٨,٨٣ م
من الشرق	ممر مشاة عرض ٦ م طول: ٦٧,٠٦ م
من الغرب	شارع عرض ٢٥ م طول: ٩,٧+٥٣,٣ م
نوع البناء:	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن
عدد الأدوار:	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادر بهذا الشأن
ملاحظة:	يتم ذلك بعد تطبيق كافة الاشتراطات الخاصة لكل نشاط يرغب المستثمر بتنفيذه وذلك بعد أخذ موققات الجهات والإدارات ذات العلاقة والاختصاص.

### واجبات وملحوظات خاصة:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يحق للأمانة /البلدية الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة /البلدية بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع وال تصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تضيق بها الجهات المختصة والالتزام بها.

كل ما يلزم من تراخيص ومخبطات و تصاميم واعتمادات ودراسات



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل

أمانة الجوف



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات  
استثماري متعدد الأنشطة

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية محافظة طبرجل



## ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١ يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد التقدم في هذه المزايدة. ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

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

### ٣/٢ لغة العطاء:

٣/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً مع احضار أصل الضمان البنكي بموعد فتح المظاريف.

### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ١٥-٠٢-٢٠٢٦ م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو ١٥-٠٢-٢٠٢٦ م

### ٣/٦ تقديم العطاء:

٣/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة وارفاقه موقعاً ومحفوظاً عبر الموقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) عند التقدم للمنافسة، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٣/٦/٢ وفي حال تuder تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عن طريق تقديم العطاء ورقياً.

### ٣/٧ كتابة الأسعار:

٣/٧/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات 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.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي وعند وجود اختلاف يعتبر ما تم تدوينه بالحروف هو الأصح.

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

### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

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

### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء 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/البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتددid عند الحاجة

٣/٩/٢ ارافق صورة من الضمان البنكي عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أثناء التقديم على المنافسة واحضار أصل الضمان البنكي في يوم فتح المظاريف.

٣/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من نسبة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يخرج عن الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويفرج لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية وسداد إيجار السنة الأولى.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) : [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

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

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١٥ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتشغيله.

٣/١٦ خططات الواجهات والمناظير المعمارية للمشروع.

٣/١٧ تقديم تصميم يوضح مكونات المشروع وتفاصيله بالكامل.

٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتّع بـكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف عن طريق اللجنة المختصة.

# بلدية محافظة طبرجل



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كرامة شروط ومواصفات  
استثماري متعدد الأنشطة

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية محافظة طبرجل



## 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 تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/للبلدية في استبعاد العطاء.

### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) في صفحة التقديم على المنافسة . [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهالة، وفقاً للحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

استثماري متعدد الأنشطة

٥. ما يحق للأمانة للمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية محافظة طبرجل



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

### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب إشعار جميع الشركات أو الأفراد أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر البريد الإلكتروني للمستثمر وذلك قبل فتح المظاريف.

### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/للبلدية تأجيل وتمديد تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) وبرنامج فرص.

### ٥/٣ سحب وتعديل العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب وتعديل عطاءه عند التقديم النهائي عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

### ٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد أو الوكيل أو مفوض ينوب عنه مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض معتمد.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

استثماري متعدد الأنشطة

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية محافظة طبرجل



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ يتم إشعار من رست عليه المزايدة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

### ٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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 تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأياً مدة العقد من تاريخ الإشعار.

بلدية محافظة طبرجل



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كرامة شروط ومواصفات  
استثماري متعدد الأنشطة

## ٧. الاشتراطات الخاصة

بلدية محافظة طبرجل



## ٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام الموقع.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٧/٣ العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي (الأجرة السنوية) بنسبة (٥٪) (خمسة بالمائة) من قيمة الإيجار السنوي المقدم منه وذلك كل خمس سنوات.

٧/٤ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق الأنظمة والضوابط والقرارات الخاصة بتطبيق نظام السعودية.

٧/٥ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة/للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرر الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

٧/٦ واجبات وملحوظات خاصة:

٧/٦/١ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٧/٦/٢ يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للإطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.



٧/٦ يحق للأمانة للبلدية الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.

٧/٧ يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.

٧/٨ يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.

٧/٩ يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.

٧/١٠ يلتزم المستثمر باستكمال كل مايلزم من تراخيص ومخططات وتصاميم واعتمادات ودراسات للموقع

#### ٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

#### ٧/٨ مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واحتياطات البناء والمساحات لكل نشاط وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً

#### ٧/٩ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

#### ٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية الالزمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح (ecompliance.ncec.gov.sa)



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كرامة شروط ومواصفات

استثماري متعدد الأنشطة

## ٨. الاشتراطات العامة

بلدية محافظة طبرجل



## ٨. الاشتراطات العامة

- ٨/١ 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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
- ٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعد عدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٨/٤ تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول صاحب اختصاص ويفضل أن يكون لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة..
- ٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد للقيام واجباته وفق الأنظمة والمعايير والمهام الصادرة بشأنه.
- ٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- ٨/٦/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية.



#### ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، وفي حالة التغيير يتم فقاً للمادة التاسعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة التي صدرت بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩-٦-١٤٤١هـ، وتميم معمالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٣٠١٠١٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢-٢-١٤٤٣هـ.

#### ٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها وفق الموقف وفق النظام.

#### ٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعด المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، كما يتلزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

#### ٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار المشروع وتلائفي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

٨/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١١/٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



## ٨/١١ إلغاء وفسخ العقد:

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

٨/١٢/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء والمسموح بها.

٨/١٢/٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف المتفق عليه في العقد، أو قام بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.

٨/١٢/٣ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.

٨/١٢/٤ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٨/١٢/٥ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٨/١٢/٦ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم أحد ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.

٨/١٢/٧ يحق للأمانة/للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

## ٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- يتم إشعار المستثمر بموعد نزول اللجنة المختصة لاستلام الموقع مع انتهاء العقد وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

## ٨/١٣ أحكام عامة:

٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها.

٨/١٤/٢ ليس ملتمس العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٨/١٤/٣ تخضع هذه المزايدة لأحكام اللائحة المحدثة للتصريح بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل



## ٩. الاشتراطات الفنية

بلدية محافظة طبرجل



## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ 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.

### ٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية وأشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

### ٩/٣ اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

بلدية محافظة طبرجل



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الجوف - بلدية طبرجل

أَمَانَةُ الْجَوْفَ



## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

استثماري متعدد الأنشطة

### ١٠. المرافق (اللاحق)

بلدية محافظة طبرجل



كراسة شروط ومواصفات  
استثماري متعدد الأنشطة

## ١٠ / نموذج عطاء

سعادة / رئيس بلدية طبرجل المحترم.  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبموقع فرص بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ المتضمن رغبتكم لاستثماره في استثماري متعدد الأنشطة.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

( ) نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) غير شامل للضريبة ( ) ريال وتتجدون برفقه  
كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل نسبة (٪٢٥) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

									اسم المستثمر
									رقم بطاقة الأحوال
جوال									هاتف
									العنوان:
									اسم الشركة
									رقم السجل التجاري
									نوع النشاط
									العنوان:
									جوال

كتابةً	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية
		إيجار السنوي قبل الضريبة
		إيجار السنوي شامل الضريبة

الختم الرسمي التوقيع



## ٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

الموقع الفلكي



تمييز الموقع

القطعة رقم ٥

النشاط

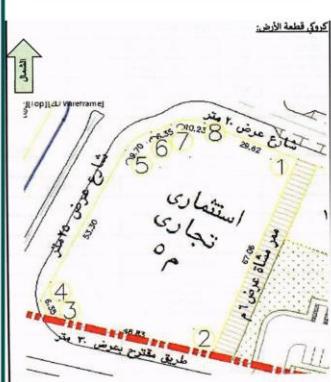
استثماري متعدد الأنشطة  
المساحة 3428 متر مربع

المملكة العربية السعودية

أمانة منطقة الجوف - بلدية محافظة طبرجل  
إدارة الاستثمار



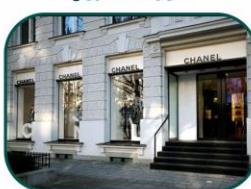
### المخطط العام



### الصور الفضائي



### صور المشروع



بلدية محافظة طبرجل



٣١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

ملاحظة:

يصدر محضر التسليم عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (Furas.momra.gov.sa) ويوقع من الطرفين

