



كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض لإنشاء وحدات مفروشة (م)
(1)

الطبعة الأولى





كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروشة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المصطلحات والمفردات 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 كناية الأسعار	14
	3/7 مدة سريان العطاء	14
	3/8 الضمان	14
	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	14
	3/10 مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
	4/1 دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	17
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	17
	4/3 معاينة العقار	17
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	19
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	19
	5/3 سحب العطاء	19
	5/4 تعديل العطاء	19
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	19

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروشة

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	20
	6/1 الترسية والتعاقد	21
	2/6 تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	23
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	23
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
	7/4 تنفيذ الأعمال	23



23	7/5	مسئولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
24	7/7	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
24	7/8	استخدام العقار للغرض المخصص له	
24	7/9	التأجير من الباطن او التنازل عن العقد	
25	7/10	موعد سداد الأجرة السنوية	
25	7/11	متطلبات السلامة والأمن	
25	7/12	إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	7/13	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
25	7/14	أحكام عامة	
27	8	الاشتراطات الخاصة	
28	8/1	مدة العقد	
28	8/2	فترة التجهيز والإنشاء	
28	8/3	خدمات المعوقين	
28	8/4	مواقف السيارات	
28	8/5	اشتراطات التشغيل والصيانة	
28	8/6	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
28	8/7	العاملون	
28	8/8	تأمين حربية إسعافات أولية	
29	8/9	نظام الفنادق	

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروشة

الصفحة	المحتويات	م
30	الاشتراطات الفنية	9
31	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
31	9/2 الاشتراطات التنظيمية	
31	9/3 الاشتراطات المعمارية	
32	9/4 الاشتراطات الإنشائية	
33	9/5 الاشتراطات الكهربائية	
35	9/6 الاشتراطات الميكانيكية	
35	9/7 اشتراطات الاعمال الصحية	
35	9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
37	المرفقات	11
38	11/1 نموذج العطاء	
39	11/2 الرسم الكروكي للموقع	
40	11/3 نموذج تسليم العقار	
41	11/4 إقرار المستثمر	
42	11/5 نموذج العقد	



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من

تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الطرف 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 ذل مطلوباً.

م	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 (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل الوحدات السكنية المفروشة.		
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الوحدات السكنية المفروشة المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد أو الوحدات السكنية القائمة والمطلوب إدارتها وتشغيلها.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها الوحدات السكنية المفروشة أو مبنى قائم لوحدات سكنية مفروشة.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل الوحدات السكنية.



مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
الوحدات السكنية المفروشة:	هي الوحدات المعدة للتأجير لليلة واحدة أو أكثر لإقامة ومبيت النزلاء نظير مقابل نقدي، سواء كانت شققاً أو دوراً مفروشة، بشرط ألا يقل عدد وحداتها المخصصة لهذا الغرض عن خمس شقق بمنافعها.
الشقة المفروشة	هي الوحدة المكونة من غرفة واحدة أو أكثر، وصالة، ومطبخ، وحمام على الأقل.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

1. مقدمة



1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية
المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وإدارة وحدات مفروشة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات
المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد
والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاءه 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 بشتى الطرق التالية:
1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: إدارة:

تليفون:
2. على فاكس:



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

2. وصف العقار



2. وصف العقار

		نوع النشاط
		مكونات النشاط
الحي	المدينة	موقع العقار
	الشارع	
	رقم المخطط	
	رقم العقار	
شمالاً :	بطول	حدود العقار
جنوباً :	بطول	
شرقاً :	بطول	
غرباً :	بطول	
		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق لمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الوحدات المفروشة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظامياً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على منصة فرص <https://furas.momah.gov.sa/> تسليم اصل الضمان لبلدية القليبة.

3/3 موعد تقديم العطاءات:

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 حسب الموعد المحدد بالإعلان

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك ط ب ا عة أو كناية بالمداد والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الفرقة التجارية بالنسبة للشركات أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

3/5/3

3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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.

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/2 لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من

3/6/3 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 نافى 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 البنك معتمد لدى البنك المركزي 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. 3/8/2

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، مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
3/10/2 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.
صورة سارية المفعول من السجل التجاري. صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
خطاب ضمان من معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
3/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر
3/10/4 ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة
3/10/5 الشروط ومواصفات بموجبه.

3/10/6



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

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 يعطى 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 قبيل تقديمه لعطائه، ودل 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 قيد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة بها.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

5.م يحق للأمانة/البلدية والمستثمر
|
قبل وأثناء فتح المظاريف



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 قبيل فتح المظاريف على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات بها جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
تأجيل موعد فتح المظاريف:

5/2 يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك على وإذا تم ذل فشن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح 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 مندوبية حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف 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/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 ترسيه المزايدة علي 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 هنا 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
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة لنشاء والتشغيل. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

7/3

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الوحدات السكنية المفروشة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الوحدات السكنية المفروشة إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

7/5

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراطات في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.

7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- 7/6/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



- 7/6/3** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/6/4** يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بشعار الأمانة/البلدية ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 5/6/7** **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبول السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ العقد ومطابقته للمواصفات
- 7/8** **استخدام العقار للغرض المخصص له:**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة وأي مخالفة لذل يترتب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر.
- 7/9** **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/البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10** **موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر أما إيجار السنوات التالية فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية ويحدد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية بالإضافة إلى احتساب قيمة الضريبة المضافة لقيمة الإيجار السنوي
- متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- 7/11**
7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/11/2** عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7/11/3** إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7/11/4** يكون المستثمر مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفيات 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/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12** **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.



7/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بأشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً وإشعار المستثمر بذلك 'والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

7/14 أحكام عامة:

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/14/4 تخضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

8. الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

مدة العقد (25) خمسة وعشرون سنة (تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية. وللبلدية الحق في زيادة العائد الاستثماري كل خمس سنوات فترة التجهيز والإنشاء:

(من مدة العقد للتجهيز والإنشاء

8/2

يمنح المستثمر فترة (5%))

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.

8/3 خدمات المعوقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالتعميم رقم 4342 /4/ وف في 1412/7/21 هـ والمتعلقة بالمواقف وممرات الكراسي المتحركة ودورات المياه ... إلخ . وما يستجد عليها من تعديلات...

8/4 مواقف السيارات:

8/6/1 يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية (شقة) مع رصف هذه المواقف وإنارتها وتشجيرها.

8/6/2 يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عين وزارة الشنون البلدية والقروية على هذه المواقف.

8/5 اشتراطات التشغيل والصيانة:

8/5/1 يجب علوي المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبنى والأجهزة والمعدات... إلخ الموجودة به مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.

8/5/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /البلدية تقريراً دورياً (كيل ثلثية أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستدالات التي نفذت.

8/6 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بشراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات الشقق المفروشة (إذا كان عدد الشقق بالمبنى 100 شقة فأكثر) وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

8/7 العاملون:

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/7/1 ضرورة حصول العاملين بالوحدات السكنية المفروشة والنشاطات القائمة بها على الشهادات الصحية التي تفيد خلوهم من الأمراض المعدية والمتوطنة وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.

8/7/2 ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد ووضع بطاقات التعريف الشخصية.

8/7/3 تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توفرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم 5/5471 وف في 1413/10/11 هـ . وما يستجد عليها من تعديلات...



8/8 تأمين حقيبة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين حقيبة إسعافات أولية مجهزة تجهيزا كاملا بجميع الأدوات اللازمة .

8/9 نظام الفنادق:

يسري على جميع الوحدات السكنية المفروشة نظاما الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/72 في 1395/4/11 هـ ' ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1375 هـ في 1397/4/18 هـ - وما يستجد عليها من تعديلات....



المملكة العربية السعودية وزارة
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

9. اشتراطات الفنية



9. اشتراطات التشغيل

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/البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
الاشتراطات التنظيمية:

9/2

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 وعلوى المجاورين

9/3 الاشتراطات المعمارية:

1. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
2. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على الوحدات السكنية المفروشة.
3. مداخل ومخارج الوحدات السكنية المفروشة على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ) .
4. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
5. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.
6. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي وآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.
7. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات التالية :-
أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (21) بوصة.
ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال شخصاً. دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين
ج. الوقت اللازم لإخلاء ويقدر بثلاث دقائق.
د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة التالية:
هـ. عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو 25 × الوقت اللازم ل إخلاء.
و. تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
ز. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (42) بوصة بحد أدنى 100 سم.
ح. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.



8. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحائط والأعمدة غير حادة.

9. 10- توفير طرفه مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

9/4 الاشتراطات الإنشائية:

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.
2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والصب والترطيب، ومدة بقاء الشدّة، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
7. عند استخدام نظاماً إنشائياً من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذلك التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذل البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بأعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

9/5 الاشتراطات الكهربائية:

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.



2. جمع 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. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
 5. تكون الفواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
 6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
 7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية التالية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. ظرفه لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع) يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة التالية:
 - أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المنقطعة.
 9. 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.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
 10. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- 9/6 الاشتراطات الميكانيكية:



1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي ل ناره ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحري
ب ك و ن موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9/7 اشتراطات الأعمال الصحية :

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات المقيمين لمدة لا تقل عن 24 ساعة مع التقيد بالتعميم الوزاري رقم 10304 /6/ وف في 1419/3/3 هـ الخاص بتطبيق نظام الاستفادة من المياه المعالجة في تغذية صناديق الطرد.
3. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب باللائحة الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام ميئوا 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 علي مسافات مناسبة وتؤدي إلي مناطق أمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذل 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. وضع مخطط للأخلاء) مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات- ملحق رقم.(3)



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

10. المرفقات والملاحق



10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم) نموذج 6 (7/

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وحدات سكنية مفروشة. وحي تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....

.....

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

العنوان:

.....

.....

الختم الرسمي التاريخ

التوقيع



10/3 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 خاص:
و ج ه
أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ.
ب) نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/72 في 1395/4/11 هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1375 في 1397/4/18 هـ وما يستجد عليها من تعديلات....
ج) الاشتراطات البلدية للوحدات السكنية المفروشة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
د) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف
ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم 5/وف في 1413/10/11 هـ. 5471
وما يستجد عليها من تعديلات...
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة

|

التوقيع



10/5 نموذج العقد



رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

1. اسم
الأمانة/البلدية..... ومقرها..... وي.
مثلها في التوقيع على
هذا العقد..... بصفته
طرف أول
العنوان
.....
.....
هاتف..... فاكس.....
.....
ص.ب..... المدينة.....
الرمز البريدي.....
البريد الإلكتروني.....
.....
2.
المستثمر.....
.....
شركة
مؤسسة
.....
.....
سجل تجاري
رقم..... صادر.....
من..... بتاريخ...../...../.....
ويمثلها في التوقيع على
هذا العقد..... بصفته



وينوب
التوقيع..... عنه
في..... بالتفويض

رقم..... طرف

ثاني العنوان

.....

.....

.....

هاتف..... فاكس

.....

.....



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

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

المادة : تعريف لمفردات العقد الأولى
الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا
العقد.
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته وتشغيله
وإدارته وتشغيله وإدارته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر
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 مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض
والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار 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:
بطول
بطول
متراً
متراً



- 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 قصر أفراح ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.



مدة العقد

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

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (5 %) (15 شهر) للتجهيز
والإنشاء، وهي تعادل 5% 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة بالإضافة الى احتساب قيمة الضريبة المضافة
لقيمة الإيجار السنوي.

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 موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف
على
تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق
عليها.
 - 6- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو
تعديلات
يرأها ضرورية للمشروع.
 - 7- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف
توصيل
الخدمات للموقع.
 - 8- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية
ومن
الجهات ذات العلاقة.
 - 9- الالتزام بالاشتراطات الفنية لقصور الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون



البلدية
والقروية.
10- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة : الرقابة على تنفيذ العقد التاسعة
للأمانة/للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أى وقت خلال مدة
العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف
الأول.



المادة : الالتزام بالنشاط المحدد العاشرة

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير 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 : الغرامات والجزاءات عشر

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 6/8/1422هـ والتعميم الوزاري رقم 5367/4 و ف في 25/1/1423هـ. وللأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم 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 توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر

يجوز للأمانة/للبلدية 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



المادة السادسة :
مرجع العقد عشر

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين عشر

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

[illegible]

المادة
التاسعة
: عشر

والله ولي التوفيق،،،

الطرف الأول