



كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض لإنشاء وحدات مفروشة (م)
(19)

٢٠١١ - ٢٠١٢





كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

الصفحة	المحتويات	م
5	أ قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	ب تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	1 مقدمة	1
10	2 وصف العقار	2
12	3 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	3
13	3/1 من يحق له دخول المزايدة	3/1
13	3/2 مكان تقديم العطاءات	3/2
13	3/3 موعد تقديم العطاءات	3/3
13	3/4 موعد فتح المظاريف	3/4
13	3/5 تقديم العطاء	3/5
14	3/6 كتابة الأسعار	3/6
14	3/7 مدة سريان العطاء	3/7
14	3/8 الضمان	3/8
14	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	3/9
14	3/10 مستندات العطاء	3/10
16	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	4/1
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	4/2
17	4/3 معانبة العقار	4/3
18	5 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
19	5/3 سحب العطاء	5/3
19	5/4 تعديل العطاء	5/4
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	5/5

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

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



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

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

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



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

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

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			1
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)			2
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلهما الذي وقع على العطاء لديه الصلاحة للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			4
صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)			5
صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الوحدات السكنية المفروضة.			6
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي			7
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			8

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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



مقدم العطاء:	هي الوحدات المعدة للتأجير لليلة واحدة أو أكثر لإقامة ومبيت النزلاء نظير مقابل نقدي، سواء كانت شققاً أو دوراً مفروشة، يشرط ألا يقل عدد وحداتها المخصصة لهذا الغرض عن خمس شقق بمنافعها.
الوحدة السكنية 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.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

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



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

مقدمة .1



١. مقدمة

في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف
المحكوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وإدارة وحدات مفروشة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتراخيص المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية
أهدافها
وتربح الأمانة / البلدية بالرد على أي 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: إداراة:

..... تليفون:
..... على فاكس: 2.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كرامة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

2. وصف العقار



2. وصف العقار

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

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون 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 المفروضة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظامياً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من 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 أصل 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 الالزمه وذلك طباعة أو كاية بالمداد والالتزام التام بها تضفي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله،

3/5/2 وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة 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 هواتفه، ورقم الفاكس.

3/5/3 كتابة الأسعار:

3/6/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات 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 وكتابة) حروفأ بالريال السعودي.

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

3/6/3 جديد بالحروف والأرقام والتوقع 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 دل ، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديره، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/8 الضمان :

3/8/1 يجب أن يقدم 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، وقابلًا للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضيمان 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 الضيمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث 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 والتوقع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. توكل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاه شخص غير المستثمر.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول 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 3/8 أعلاه).

3/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر 3/10/4 ومحتومة بختمه تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3/10/6



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كرامة 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 ، و إعداد 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 تقديميه لعطايه، وذلك لمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قيد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديميه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة بها.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

٥.٥ يحق للأمانة/البلدية
للمستثمر |
قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة/للبلدية للمستثمر 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:

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

5/2

سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/3

تعديل العطاء:

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

5/4

حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

6. الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

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

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية 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 تسلیم الموقّع:

6/2/1 يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع 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 تسلیم الموقّع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كرامة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

7. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع) كهرباء- مياها- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة لنشأء و التشغيل.
الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

7/3

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

7/4 تنفيذ الأعمال:

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 فيها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

• المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

• توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إنعام العمل على الوجه الأكمل.

• التدقيق والإعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقدير 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 لا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدود زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ 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.

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط

7/6/2 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 الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطلية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بشارع الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر 7/6/4 يبين أن التنفيذ تم طبقاً للموصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والموصفات والمخططات المعتمدة.
- 5/6/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليهما عن تنفيذ الفندق ومطابقه للموصفات استخدام العقار لغرض المخصص له:
- 7/8 لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة وأي مخالفة لذلك يترب 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 بناءً على تقديرها للموقف على أن تطبق 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 الموعود المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية بالإضافة إلى احتساب قيمة الضريبة المضافة لقيمة الإيجار السنوي متطلبات السلامة والأمن:
- 7/11 يلتزم المستثمر بما يلى:
- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطيات الالزمة 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 الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوظيفات، وأصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 تسلیم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعده لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً 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 المعتمد 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 29/06/1441هـ.



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كرامة 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 5 سنوات فترة التجهيز والإنشاء:

(من مدة العقد للتجهيز والإنشاء'

8/2

يمتحن المستثمر فترة (5%) (

وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/3 خدمات المعوقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالعميم رقم 4342 /4 وف في 1412/7/21 هـ والمتعلقة بالموافقة وممرات الكراسي المتحركة، دورات المياه... الخ. وما يستجد عليها من تعديلات...

8/4 موافق السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من موافق السيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية (شقة) مع رصف هذه المواقف، وإنارتها، وتشجيرها.

8/5 اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لموافقات السيارات الصادرة عين وزارة الشئون البلدية والقروية على هذه المواقف.

8/5/1 يجحب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبني وللأجهزة، والمعدات... الخ، الموجودة به مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخرانات المياه، دورات المياه... الخ.

8/5/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كيل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تميّز، مبيناً بها تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات التي نفذت.

8/6 الدراسة التحليلية للتآثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بشراء دراسة للتآثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات الشقق المفروشة، إذا كان عدد الشقق بالمبني 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 والمتعدنة، وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.

8/7/2 ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال زي رسمي الموحد ووضع بطاقات التعريف الشخصية.

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



8/8 تأمين حقيقة إسعافات أولية:

تجهيزاً كاملاً بجميع الأدوات الضرورية.

على المستثمر تأمين حقيقة إسعافات أولية مجهزة

8/9 نظام الفنادق:

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



المملكة العربية السعودية وزارة
الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

٩. اشتراطات الفنية



9. اشتراطات التشغيل

9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقة، 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 وعلوي المجاورين

9/3 الاشتراطات المعمارية:

1. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

2. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الوحدات السكنية المفروشة.

3. مداخل ومخارج الوحدات السكنية المفروشة على الشوارع الرئيسية فقط (عدا) مخارج الطوارئ .

4. مصاعد تحمل حمأة وأمتعة الزلقاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء الزلقاء.

5. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباينة عن بعضها بقدر الإمكان ولا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقين نجاة على الأقل، ويراعى أن يؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سالم محمية توصل إلى خارج المبنى.

6. يجب توفير مخرج على الأقل أحدهما الباب الرئيسي وآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

7. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبني ومخارج الطوارئ الازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات التالية :-

أ. لا 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. دقة 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 بالمبني) الطاقة الاستيعابية)

÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو $25 \times$ الوقت الازم ل خلاء.

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 للنتائج وحد صحيح.



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

9. 10- توفير ظرف 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 الإنسانية:

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 الإنسانية.

2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق 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 الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

5. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والصب والتقطيف، ومدة بقاء الشدا، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.

6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

7. عند استخدام نظاماً إنسانياً من المباني الحديدية يقوم نسخة كاملة من الكالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذلك التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

9. لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات التربة، والتأكيد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

10. في حالة إدخال آية تعديلات مستقيلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.

11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لبنيان المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات الالزامية لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

9/5 الاشتراطات الكهربائية:

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



2. جميع المواد والتركيبيات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المعايير العالمية المعتمدة 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 التفاطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبيات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية التالية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
8. ظرفه لمحولات شركة الكهرباء وذل في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير، ومرةً آن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. علي أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة.
 - ج. وخلافه.ترويد المشروع بمائة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية.
10. السعودية أو أي معايير 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).



1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب الموصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي 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 ويشرط فيه ما يلي:
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي لـ ناره ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإندار ومكافحة الحرائق...إلخ.
 - ب.أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحي يك ون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9/7 اشتراطات الأعمال الصحية :

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للموصفات القياسية السعودية أو إحدى الموصفات العالمية المعتمدة بها.
2. أن تكون سعة خزان مياها الشرب العلوى والأرضى للمبنى كافية لسد احتياجات المقيمين لمدة لا تقل عن 24 ساعة مع التقيد بالعمليم 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 طبقاً لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب باللائحة الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

1. استخدام ميناء إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبني الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق 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 تقليل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للأحياء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحرائق.
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 الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
أسواق الماشية

10. المرفقات والملاحق



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 ه المتضمن رغبتك
لاستثماره في مدينة تأجير موقع في مدينة لإقامة 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.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()) (ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط
والمواصفات بعد توقيع جميع صفاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

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

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

العنوان:

الختم الرسمي التاريخ

التوفيق



10/2

 VISION 2030 وزارة الشؤون البلدية والبيئة والاسكان الامانة العامة لبلديات وبيئات بلدية القصيم	العنوان المعلومات المدينة / القرية العقبة موقع تجاري ١٩ م ² رقم المخطط ٥/٢ الاستعمال (تجاري) 																			
 حسب الطبيعة شارع عرض ٢٠ م و موقف سيارات	المساحة الإجمالية = ٦٠٣,٤٧ م² <table border="1"> <thead> <tr> <th>المساحات</th> <th>الوحدات</th> <th>الشريونيات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> <td>٢٠</td> <td>٣٥</td> </tr> <tr> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> <td>٣٥</td> <td>٢٠</td> </tr> <tr> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> <td>٣٥</td> <td>٣٥</td> </tr> <tr> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> <td>٣٥</td> <td>٣٥</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>المساحة</th> <th>المساحة الإجمالية</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> <td>٦٠٣,٤٧ م²</td> </tr> </tbody> </table>	المساحات	الوحدات	الشريونيات	٦٠٣,٤٧ م ²	٢٠	٣٥	٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٢٠	٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٣٥	٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٣٥	المساحة	المساحة الإجمالية	٦٠٣,٤٧ م ²	٦٠٣,٤٧ م ²
المساحات	الوحدات	الشريونيات																		
٦٠٣,٤٧ م ²	٢٠	٣٥																		
٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٢٠																		
٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٣٥																		
٦٠٣,٤٧ م ²	٣٥	٣٥																		
المساحة	المساحة الإجمالية																			
٦٠٣,٤٧ م ²	٦٠٣,٤٧ م ²																			



10/3 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

و ج ٥

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ.
 - ب) نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/72 في 11/4/1395هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 1375 في 18/4/1397هـ وما يستجد عليها من تعديلات....
 - ج) الاشتراطات البلدية للوحدات السكنية المفروشة الصادرة من وزارة الشئون 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 11/10/1413هـ وما يستجد عليها من تعديلات....
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معافية تامة نافية للجهالة

التوقيع

5471



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

نموذج العقد 10/5



رقم العقد
تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من :
1. اسم الأمانة/البلدية ممثلها في هذا العقد
وي ومقرها على التوقيع بصفته طرف أول العنوان
.....

هاتف فاكس
.....

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

2. المستثمر
.....

/ شركه مؤسسه
.....

سجل تجاري رقم صادر بتاريخ / / من
ويمثلها على التوقيع في هذا العقد
.....



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية

وينوب عنه في التوقيع.....
طرف..... رقم.....
ثاني العنوان.....

هاتف.....
فاكس.....
.....



ص.ب.....المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد

الإلكتروني

بناء 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 الأراضي الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته وتشغيله وإدارته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر على الموقع المحدد بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة بالمشروع : 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 مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- 1- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها .-
- 2 نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- 3- الرسومات والمواصفات وال تصاميم 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)

- شمالا:

- جنوبا:

مترا متراء
بطول بطولي



- | | | | | |
|-------|-------|------|----------|----------------------|
| مترًا | مترًا | بطول | بطول | ▪ شرقاً: |
| | | | | ▪ غرباً: |
| | | | | - مساحة العقار: |
| | | | () | ▪ المساحة الإجمالية: |
| | | | متر مربع | ▪ مساحة المبني: |
| | | | طابقاً | ▪ عدد الأدوار : |
| | | | | ▪ نوع البناء : |

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة في بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل قصر أفراح ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.



مدة العقد
العقد () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات
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 للعقارات

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 إلى احتساب قيمة الضريبة المضافة لقيمة الإيجار السنوي.

- المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :
- 1 الحصول على التراخيص الالزمة 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 الالزمة 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 يراها 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/للبليدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني 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 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم 5367/4 و ف في 1423/1/25هـ. وللأمانة/البلدية 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 أي 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، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- 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 الشئون 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 المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/ للبلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة :
مرجع العقد عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ.

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 لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشروط الخاصة

المادة
النinth
عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتب 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.

وإله ولی التوفيق،،

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

الطرف الثاني

الطرف الأول