



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويقيلة

كراست شروط ومواصفات مبنى مقتدر عام

بمحافظة العويقيلة



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر البلدية (قائم)

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

كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر البلدية

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



23	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/5
23	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/6
23	موعد سداد الأجرة السنوية	7/7
24	متطلبات السلامة والأمن	7/8
24	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/9
24	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/10
24	أحكام عامة	7/11
26	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	8
27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	تنظيم وتجهيز ساحة العرض	8/3
27	أجهزة الصرف الآلي	8/4
27	مواقف السيارات	8/5
27	تأمين مكاتب للاجهزة الرقابية	8/6
28	نظافة الساحة	8/7
28	مواعيد العمل	8/8
28	تسجيل بيانات العارضين	8/9
28	حراسة ساحة العرض	8/10
28	التقارير	8/11
28	اللوحات الإعلانية	8/12
30	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
31	اشتراطات الخيمة	9/1
31	اشتراطات التهديدات الكهربائية	9/2
32	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/3

## كرامة شروط ومواصفات مبني مختبر البلدية

الصفحة	المحتويات	م
34	المرفقات	10
35	نموذج العطاء	10/1
36	المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	10/2
37	نموذج تسليم العقار	10/3
38	إقرار المستأجر	10/4
39	نموذج العقد	10/5



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

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

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء	نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	مرفق؟
2	نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	مختوم
3	إثبات ان المسئول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	إثبات ان المسئول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	مختوم
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).	مختوم
5	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	مختوم
6	الترخيص بتنظيم مبني مختبر البلدية	الترخيص بتنظيم مبني مختبر البلدية	مختوم
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	مختوم
8	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها	مختوم



## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	عبارة عن مبني مختبر عام لبلدية محافظة العويفية
العقار:	نسبة الاعمال المنجزة بالمشروع 59.28% من الاعمال الانشائية ويتألف المبني من دور أرضي عبارة عن أعمال خرسانية مسلحة ومباني البلاك وخرسانة الأرضية مع تأسيس مواسير الصرف ضمن حدود المبني .
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة أو فرد مرخص له بمزاولة مختبر عام
مقدم العطاء:	يقصد به الفرد أو المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.



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

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليبيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدهه الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهه الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي 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 حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار 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 البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام لبلدية محافظة  
العويفية

## ١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة العويفية في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لمبنى مختبر عام (استكمال مبني) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها  
وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
١. إدارة الاستثمارات  
٢. هاتف: 0146690800  
٣. أو على الفاكس: 0146690801  
٤. البريد الإلكتروني: mu.awigela@arar-mu.gov.sa

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	مبني مختبر عام ( فحص المنتجات الغذائية – فحص الاسفلت الإلخ )
مكونات النشاط	
موقع العقار	المدينة: محافظة العويفية الشارع: الحي: حي الامير سلطان
حدود العقار	رقم المخطط ١٤٢٧٤/د شمالاً: طريق اسفلت قائم بعرض ٣٠ م بطول: ٤٠,٤٠ م جنوباً: فضاء بطول: ٨٠,٦٠ م شرقاً: ١ منكسر + شارع عرض ٣٠ م بطول: ٢٥,٦١+٣٠+٢٢,٥٥,٨٣ م غرباً: فضاء بطول: ٣٠,٦٠ م مبني قائم
نوع العقار	مساحة الأرض ٤١٤٠,٠٠ م <sup>٢</sup> ( مساحة المبني ( ٨٣٥ م <sup>٢</sup> ) )

### الخدمات بالعقار:

المبني الرئيسي تبلغ المساحة الإجمالية للمبني القائم كاملاً 835 م<sup>2</sup>

### بيانات أخرى

يلتزم المستثمر بمعاينة الموقع قبل الدخول بالمزيد معاينة نافية للجهالة  
وتسلیم الموقع بحالة جيدة للبلدية بعد انتهاء العقد حيث ان نسبة الاعمال  
الإنشائية بالمختر ( % 59.28 )



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المختبرات التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية محافظة العويفية وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

ص. ب 414 فاكس / 0146690801  
أمانة/ بلدية محافظة العويفية مدينة \_\_\_\_\_ / العويفية

#### 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 الساعة ..... يوم / / هجرية  
الموافق / / ميلادية.

#### 3/5 تقديم العطاء:

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

2/5/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### 3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

1/6/3 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.

2/6/3 تتون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

#### 3/7 مدة سريان العطاء:



مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وللأمانة/  
البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ  
المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**3/8 الضمان:**

1/8/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتتمديد عند الحاجة.

2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرافق 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.

**3/9 موعد الإفراج عن الضمان:**

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

**3/10 مستندات العطاء:**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
1/10/3 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

2/10/3 توكييل 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.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

4/10/3 صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)

5/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً

للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

6/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة ولحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

4/1

##### الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/2

##### معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

4/3

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

## 5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

5/1

يجوز للأمانة/للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

5/2

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

5/3

**سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف..

5/4

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

5/5

### 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 تقويسق من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### الترسية والتعاقد:

6/1

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

3/1/6

- 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.

### تسليم الموقـع:

6/2

- 6/2/1 يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

6/2/2

- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
وزارة البلديات والإسكان

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - 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/للبليدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
للامانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/5 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.**
- 7/6 استخدام العقار للغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/7 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/8 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، أمراً إيجاريًّا في السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر بما يلى:
- 1/8/7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.**
- 2/8/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.**
- 3/8/7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.**



**الغاء العقد للمصلحة العامة:** 7/9

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.

**تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:** 7/10

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر 1/10/7 بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك. 2/10/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

**أحكام عامة:** 7/11

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها. 1/11/7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. 2/11/7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. 3/11/7 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية 4/11/7 الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313 ب/3 في 1423/9/24 هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1  
مدة العقد ( 15 عام ) ( خمسة عشر عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- فترة التجهيز والإنشاء:** 8/2  
يمنح المستثمر فترة (5% ) ( خمسة 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.
- لا يسمح بإضافة أي تعديلات على الموقع إلا بعد الحصول على موافقة الأمانة.
- لا يسمح بالتأجير من الباطن إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة بذلك.
- يمنع إنشاء أي محلات تجارية بالموقع.
- تنظيم وتجهيز المختبر
- يلتزم المستثمر بما يلي
- 1/3/8      تهيئة وتجهيز المختبر

- 2/3/8 توفر الخدمات المساعدة الالزمة من: دورات مياه، ومطاعم ، ومصلى، ووحدة إسعاف
- 8/8 تأمين مكاتب للأجهزة الرقابية:  
يلتزم المستثمر بتأمين مكاتب بكامل تجهيزاتها
- 8/9 نظافة المختبر:  
يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بنظافة الموقع .

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
المعارض والمهرجانات  
والاحتفالات

## ٩. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 1/9 اشتراطات التمديدات الكهربائية:

1/2/9 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

2/2/9 دفن الكيبل تحت الأرض بعمق لا يقل عن 50 سم والتمديدات الكهربائية داخل الخيمة بعمق لا يقل عن 25 سم.

3/2/9 أن تكون جميع التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة وأن تتناسب سماكة الأسلك مع الحمل الكهربائي.

4/2/9 تركيب لوحه قواطع فرعية بساعات تيار مناسبة للأحمال الفردية المطلوبة، ولها قاطع عمومي من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار.

5/2/9 فصل الإنارة الخارجية للموقع عن الإنارة الداخلية للخيمة مع توفير إنارة طوارئ موزعة في الخيمة ( واحدة لكل 50 متر مربع ) وخاصة على المخارج.

6/2/9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار و المياه الأمطار.

7/2/9 يجب تأريض جميع دوائر الكهرباء (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحدة وتوزيع الكهرباء، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.

8/2/9 مراعاة عدم ملامسة المصايبح الكهربائية لسقف أو جدار الخيمة.

9/2/9 أن يكون الربط لجميع الأجهزة مباشرة مع المصدر الرئيسي وليس عن طريق المأخذ العادي (الأفياش).

10/2/9 في حالة استخدام مولد كهربائي يجب ألا تقل المسافة بينه وبين الخيمة عن 50 متراً.

11/2/9 أن يتم عمل التمديدات الكهربائية من قبل أشخاص مؤهلين بإشراف مهندس من شركة الكهرباء ومندوب الدفاع المدني.

### 2/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

1/3/9 يجب تأمين طفایات حريق مناسبة مع مساحة الخيمة ( طفایة ثاني أكسيد الكربون 6 كجم/100 متر مربع ) بحيث تكون جميع الطفایات في مكان آمن بجوار البوابة الرئيسية تحت إشراف الحراس مباشرة.

2/3/9 يجب الحصول على تصريح تشغيل من الدفاع المدني بعد تنفيذ أية تعديلات أو إضافات خلاف ما هو مصرح به ويكون ذلك على مسؤوليته الكاملة.

3/3/9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية



كراسة شروط ومواصفات  
مبني مختبر عام

## 10. المرفقات "الملحق"



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية / إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / ٢٠١٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة لاستثماره في تشغيل وإدارة ساحة مختبر عام ’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 (.....) ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

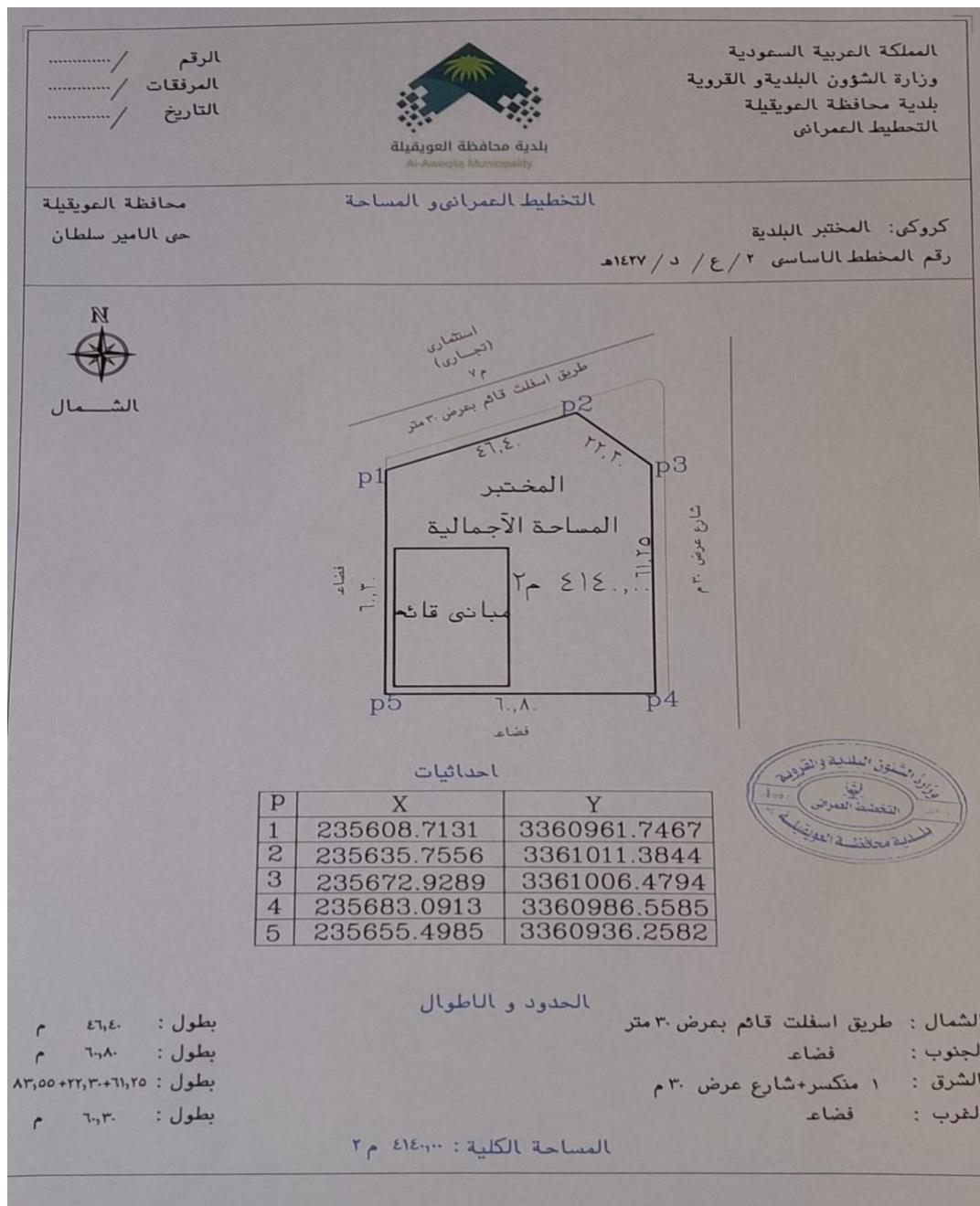
العنوان:  
التواقيع

الختم الرسمي

التاريخ



## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
14 هـ	/ /
العقارات رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستأجر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ، لاستخدامه في تشغيل وإدارة مختبر عام بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة / بلدية محافظة العويقيلة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع ..... .....	الختم ..... .....
رئيس بلدية ..... .....	التوقيع ..... .....
- صورة لملف العقار	



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة العويفية

## 5/10 نموذج العقد



..... رقم العقد .....  
..... تاريخ العقد .....  
..... عقد تأجير .....

إنه في يوم ..... / ..... / .....  
كل من : .....  
.....

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

..... هاتف .....  
..... فاكس .....

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

..... 2. اسم .....  
..... المستثمر .....  
.....

..... شرکة .....  
..... مؤسسة .....  
..... / .....

..... سجل .....  
..... تجاري .....  
..... رقم .....  
..... بتاريخ ..... / ..... / .....  
..... من .....  
..... ويمثلها .....  
..... التوقيع ..... في .....  
..... هذا ..... بصفته .....  
..... العقد .....  
..... عنه ..... في .....  
..... وينوب .....  
..... بالتفويض .....  
..... التوقيع ..... طرف ثاني .....  
..... رقم .....  
..... العنوان .....

..... هاتف .....  
..... فاكس .....

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



بناء على الإجراءات المئتمنة 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	هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد
الموقع	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار
العقار	هو مبني مختبر عام المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
المشروع	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	الكراسة الشروط والمواصفات



**المادة الثانية : مستندات العقد**

المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهى تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين فى مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتى اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة الثالثة : وصف العقار : مبني مختبر عام**

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلى:

- موقع العقار:	
- المدينة :	
- الحي :	حي الامير سلطان بمحافظة العويفية الشارع
- رقم المخطط:	رقم العقار:
- حدود العقار:	(حسب الكروكي المرفق)
▪ شمالاً:	مترًا
▪ جنوباً:	مترًا
▪ شرقاً:	مترًا
▪ غرباً: أرض فضاء	مترًا
▪ مساحة العقار:	مساحة إجمالية: 2 متر مربع
▪ المساحة الإجمالية:	مساحة المبني:

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه إدارة وتشغيل مبني مختبر عام، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) لـ(التجهيز والإنشاء)، وهى تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.



## المادة السابعة :

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،  
المادة الثامنة : التزامات المستثمر

## **المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلزم الطرف الثاني المستمر بموجب هذا العقد بما يلى :  
١. الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.

2. تفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
  3. توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
  4. تفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المرفقة بهذا العقد.
  5. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
  6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
  7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
  8. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
  9. بناء الأبراج السكنية المقامة في الأراضي المخصصة لهذا المقصد.

**النهاية** : **الرقة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية 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.

**الالتزام بالنشاط المحدد :** المادة العاشرة

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد

## **المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

**عشر** 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 والعميم الوزاري رقم 4/5367 وف 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 المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/البلدية، 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 بالأمر السامي رقم 3/ب/38313 في 1423/9/23هـ



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

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

**المادة الثامنة : شروط أخرى عشر**

**روط الخاص** \_\_\_\_\_ **الش** \_\_\_\_\_

**المادة التاسعة عشر**

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

وأله ولی التوفيق،،،  
من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني  
حرر هذا العقد بتاريخ / /  
واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني