



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
مجمع تجاري بمحافظة رابغ
(طريق الملك عبدالله)



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

كلمة القيادة



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود "حفظة الله"

"إن المملكة تسعى إلى خلق استثمارية نوعية تعزز التنمية الشاملة، وتساهم في تحقيق رفاهية المواطن واستقرار الاقتصاد، كما أن استثماراتكم في المملكة هي شراكة في بناء مستقبل واعد للأجيال القادمة".

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز "حفظة الله"
ولي العهد رئيس مجلس الوزراء.

"رؤية 2030 تركز على تسهيل الاستثمار عبر تحديث الأنظمة، وإطلاق مشاريع نوعية تعزز من مكانة المملكة كوجهة استثمارية عالمية. نحن نسعى إلى أن نكون قادة في مختلف المجالات، ونرحب بجميع الشركاء الذين يرغبون في أن يكونوا جزءاً من هذه المسيرة الطموحة".



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



لماذا تستثمر في محافظة رابغ؟

الموقع الاستراتيجي المميز

الموارد الطبيعية والبيئة البدنية

تنوع القطاعات الاستثمارية

التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية

فهرس المحتويات

6.....	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:	- أ
7.....	تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات:	- ب
8.....	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:	- ج
10.....	مقدمة:	1
12.....	وصف الموقع:	2
14.....	اشتراطات دخول المزايدة والتقدم:	3
19.....	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء:	4
21.....	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:	5
23.....	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:	6
25.....	الاشتراطات العامة:	7
34.....	الاشتراطات الخاصة:	8
42.....	الاشتراطات الفنية:	9
46.....	اشتراطات الأمن والسلامة:	10
48.....	المراقبات (الملاحق):	11

١- قائمة تدقيق لعمليات تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات (الكترونياً)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" (باستثناء أصل الضمان البنكي)، فيقدم الأصل في "ظرف مختوم ومغلق" من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه (اسم المستثمر - عنوانه - أرقام هواتفه - رقم الفاكس - اسم ورقم الفرصة الاستثمارية)، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستندات المطلوبة في الموقع الإلكتروني (فرص)	
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير المستثمر).
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
4	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
5	سجل تجاري ساري المفعول (يتطابق النشاط الاستثماري للفرصة).
6	الرقم الضريبي.
7	شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
8	شهادة الالتزام بالسعودة.
9	نسخة من نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة موقعاً مختوماً.
10	إقرار المستثمر المرفق بالكراسة موقعاً مختوماً.
11	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
12	نسخة من الإعلان.
13	نسخة من الضمان البنكي.
14	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر (غير سعودي).

مستندات الظرف المالي (ظرف مختوم ومغلق)	
1	أصل الضمان البنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وألا تقل مدتها عن (٩٠ يوم) من تاريخ فتح المظاريف.
2	أصل نموذج العطاء المرفق بالكراسة والتوقيع عليه من المستثمر أو من يفوضه لذلك مختوماً بختمة، مع إثبات تاريخ التوقيع.



بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة جدة.
البلدية	بلدية محافظة رابغ.
الادارة	إدارة تنمية الاستثمار ببلدية محافظة رابغ.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدى البلدية موقعاً، والتي يقام عليه المشروع.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لِتَّحْرِيرِ التَّنافُسِ بين الموردين تأْخُذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



جـ- الجدول الزمني المتوقع لـإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة

الأولى:

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان.
إعلان نتيجة المزايدة	تحديد البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحديد البلدية.
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجراة السنة الأولى	عند توقيع العقد.



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الأول: (مقدمة)

كراسة الشروط والمواصفات

1 مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رابغ في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص ل **(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري)** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإطلاط بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهدف البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثم، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإداراة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• إدارة تنمية الاستثمار.

• تليفون: 0124221212 تدويلة (141)

• فاكس: 0124221512

أو من خلال الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الثاني: (وصف العقار)

كراسة الشروط والمواصفات



2 وصف الموقع:

1.2 بيانات الموقع:

النقطة .	الحي	محافظة رابغ	الموقع
طريق الملك عبد الله			الشارع
حسب المخطط المعتمد	شمالاً	مخطط العقار	
حسب المخطط المعتمد	جنوباً		
حسب المخطط المعتمد	شرقاً		
حسب المخطط المعتمد	غرباً		
إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري			النشاط
أرض فضاء			نوع الموقع
2م (2683.02)			مساحة الموقع

2.2 بيانات أخرى:

1.2.2 على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي.

2.2.2 يتلزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير ما خصص له.

3.2.2 لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

4.2.2 على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات قبل تقديم عطاؤه للمنافسة.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الثالث: (اشتراطات دخول المزايدة والتقديم)

كراسة الشروط والمواصفات

3 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1.3 من يحق له دخول المزايدة:

1.1.3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال **(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري)** التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والسكان والموافقة على استبعاده.

2.1.3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2.3 لغة العطاء:

1.2.3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2.2.3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3.3 مكان تقديم العطاءات:

٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

4.3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن

السعودية "فرص"

5.3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن

السعودية "فرص"

6.3 تقديم العطاء:

1.6.3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إفراط كل المسندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

2.6.3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد مukan فتح المظاريف داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momara.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7.3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

1.7.3 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.

2.7.3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (دروفاً) بالريال السعودي.

3.7.3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحى، أو الطمس، وأي تصحيف أو تعديل في عرض

السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوكيل عليه وختمه.

8.3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء **(180 يوم)** من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

9.3 الضمان:

1.9.3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل **(25%)** من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن **(90 يوم)** من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتجديد عند الحاجة.

2.9.3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من **(25%)** من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10.3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

11.3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإفاق المستندات المذكورة في الفقرة **(١)** قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



12.3 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من المخول لهم نظاماً من البلدية.



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الرابع: (واجبات على المستثمر قبل إعداد العطاء)

كراسة الشروط والمواصفات

4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء:

1.4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

2.4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار بالمدن السعودية " فرص " furas.momah.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

3.4 معاينة العقار:

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



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الخامس: (ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وثناء فتح المظاريف)

كراسة الشروط والمواصفات

5 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.5 الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2.5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3.5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4.5 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.

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم السادس: **(الترسية والتعاقد وتسليم الموقع)**

كراسة الشروط والمواصفات

6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقف:

1.6 الترسية والتعاقد:

1.1.6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأئثار من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائى، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلقاء دقه في التأجير ومصادرة الضمان.

2.1.6 يجوز للبلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (**الإيجار السنوي**) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصالحية ذلك.

3.1.6 يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصالحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2.6 تسليم الموقف:

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

2.2.6 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.



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم السابع: (الاشتراطات العامة)

كراسة الشروط والمواصفات

7. الاشتراطات العامة:

1.7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (**كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف ... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة**) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

3.7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

1.3.7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع **(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري)** قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

2.3.7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الفارقة بكراسة الشروط والمواصفات.

4.7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة **(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري)** 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.

5.7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

1.5.7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2.5.7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3.5.7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.

4.5.7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5.5.7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6.5.7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

6.7 حق البلدية في الإشراف:

1.6.7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2.6.7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



3.6.7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4.6.7 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهمما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

8.7 استخدام العقار لغير الغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

9.7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يدق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



10.7 موعد سداد الأجرة السنوية:

1.10.7 تسدّد 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 سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للبلدية إلغاء العقد وطالبة المستثمر بالسداد كما يحق للبلدية إغلاق الموقّع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو طالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة رابغ.

2.10.7 يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه

(الصندوق البريدي أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل وذلك وفق

اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار

الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (860) وتاريخ 13/03/1432هـ المعدلة بالقرار

الوزاري رقم (901) وتاريخ 24/02/1439هـ

3.10.7 تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع **(فُرَص)** وفي العقد المبرم هي عناوين

وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة **(2.10.7)** أعلاه من هذا البند.

11.7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية مدسوسة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات

المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يتم سدادها وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في

سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

12.7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1.12.7 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تسبب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2.12.7 عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض العارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3.12.7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 4.12.7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماركة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 5.12.7 تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمان والسلامة الالزمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

- 6.12.7 التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 8015 وتاريخ 1435/3/8.

13.7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية 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.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



14.7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1.14.7 قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع

من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والواقية ل كامل عناصر المشروع

و تكون هذه التقارير معتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

2.14.7 يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية

(الكهرباء - المياه - الاتصالات.....).

3.14.7 تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم

حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون

أدنى مسؤولية على البلدية.

4.14.7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة

العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبعدون

أي شوائب أو عواقب أو حقوق تعاقدية أو نظامية لغير.

5.14.7 في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة

لعمل إصلاحات لعناصر المشروع ومحتوياته سواء الاستثمارية أو المرافقية أو

الخدمة تم تنفيذها على حساب المستثمر ومطابقته بالقيمة المالية وفق الإجراءات

النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

15.7 فسخ العقد:

يجوز فسخ العقد معبقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي

من الحالات التالية:

1.15.7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2.15.7 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 البلدية، وذلك بعد إ��اره لتصحيف الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

3.15.7 إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إ��اره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

4.15.7 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

5.15.7 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الدراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

6.15.7 إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمار في تنفيذ العقد.

أحكام عامة: 16.7

1.16.7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2.16.7 التاريخ الميلادي هو المعمول به في العقد.

3.16.7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4.16.7 تخضع هذه المنافسة للنئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 26/08/1442هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

5.16.7 الالتزام باشتراطات الأنشطة التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

6.16.7 الالتزام باشتراطات اللوحتين التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

7.16.7 تخضع هذه المنافسة للنئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للنئحة الجزاءات والغرامات البلدية، وجدول الجزاءات والغرامات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 26/11/1444هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الثامن: (الاشتراطات الخاصة)

كراسة الشروط والمواصفات

8 الاشتراطات الخاصة:

1.8 مدة العقد:

مدة العقد **(20) عشرون سنة** شاملة فترة البناء والتجهيز تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخير المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

2.8 فترة التجهيز والبناء:

1.2.8 يمنح المستثمر فترة **(10%)** من مدة العقد للتجهيز والبناء، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترةحسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.

2.2.8 يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدء المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والبناء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

3.2.8 يتلزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من البلدية عند بدء تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والبناء.

3.8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد السنوي):

يتلزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة **(10%)** بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



4.8 نشاط المشروع والاشتراطات:

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري، وذلك وفق الآتي:

1.4.8 يجب على المستثمر توفير مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يطلبها كل نشاط.

2.4.8 يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الأنشطة التجارية.

3.4.8 يحق للمستثمر تقسيم المبني لعدة محلات بمساحات مناسبة لأنشطة التجارية على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يطلبها كل نشاط.

4.4.8 تكون واجهة المحلات التجارية على الشارع التجاري فقط.

5.4.8 يتلزم المستثمر بتوريد وتركيب كاميرات مراقبة على كامل الموقعاً (٩٩٩) فوق المواصفات والاشتراطات المعتمدة من الجهات المختصة وبموافقة البلدية، ويلتزم بصيانتها وتشغيلها وإدارتها والحفاظ على سريتها، ومشاركة بياناتها مع البلدية والجهات الرسمية في حال تم طلبها رسميًا.

6.4.8 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيعية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم موافق سيارات فقط.

7.4.8 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع.

8.4.8 لا يسمح بالنشاطات ذات الطابع الصناعي مهما كانت (ورشات الصيانة الخفيفة والثقيلة، ورشات التجارة والحدادة).

5.8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

1.5.8 يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقةحسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.

2.5.8 الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

6.8 موافق السيارات:

يلتزم المستثمر بالاشتراطات والمعايير الخاصة بموافقات السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

7.8 اللوحتات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحتات الدعائية والإعلانية الصادرة من البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحتات الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحتات الدعائية للمحلات. هذا بالإضافة إلى توفير لوحتات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحتات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

8.8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1.8.8 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية ل كامل المشروع ويتحمل المستثمر المسؤلية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حادث لا سمح الله.

2.8.8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت.

- 3.8.8** يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمان، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 4.8.8** يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية الدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإذار والإطفاء.
- 5.8.8** يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى ودراسته من المدربين.
- 6.8.8** يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على البلدية سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات والمقاييس السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤلية أن تكون البلدية قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.
- 7.8.8** يتلزم المستثمر بالقيام بأعمال إنشاء والتشفيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتحفيز ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتحفيز ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل على أن يتم إصلاح الأعطال والتلف الناتج من الدوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيضاً أقرب) وعلى سبيل المثال إن الحصر يتلزم المستثمر بالاتي:

أ- الصيانة الوقائية:

وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بقصد تفادي التلف

التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستأجر القيام بها يلي:

- تنفيذ أعمال الصيانة للموقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين

للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الفرض منه طيلة مدة العقد.

- تدديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات

تنفيذها أو معدلات القيام بها.

- اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية

للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.

ب- الصيانة الإصلاحية:

وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن

الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على الموقع بالحالة التي

أنشئت عليها وتكون كما يلي :

- يلتزم المستأجر بتواجد فني بالموقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل

الأسبوعية والجزاءات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة

الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية .

- لا تتحمل البلدية أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان

نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستأجر منفرداً.

- يلتزم المستأجر - إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة - بالتعاقد من

شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد .

9.8 العاملون:

يلتزم المستأجر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

10.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مروية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذلك لتحديد موقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة المسؤولية لموقع المشروع.

11.8 اخذ موافقة البلدية على التصاميم:

يجب على المستثمر أن يقدم جميع المخططات المعمارية (**نسخه رقميه - نسخه ورقية - تصميم ثلاثي الابعاد**), والمخططات الانشائية والكهربائية والميكانيكية (**نسخ رقميه - نسخ ورقية**) الخاصة بالمشروع بكل تفاصيله وأخذ الموافقة عليها على أن يحق للبلدية التعديل عليها وفق الانظمة واللوائح أو لأي أسباب أخرى تراها البلدية.

12.8 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنتهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الاجمار السنوي.

13.8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

1.13.8 يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصري لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - البلدية بكل صفة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديوهات من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواریخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.

2.13.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال

- ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية -

الأعمال الصناعية) .

3.13.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنسانية لجميع مكونات

المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقى للمبنى.

4.13.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.

5.13.8 يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:

أ- إثبات سداده فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى

تسليم المشروع.

ب- تزويد البلدية بالقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

القسم التاسع: (الاشتراطات الفنية)

كراسة الشروط والمواصفات

٩. الاشتراطات الفنية:

١.٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

اللتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع العمل والتجهيزات والمواصفات القياسية السعودية.

اللتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والسكن، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

٢.٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

١.٢.٩ الارتفاع المسموح به.

٢.٢.٩ نسب البناء.

٣.٢.٩ ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة، وعلى المجاورين.

٣.٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١.٣.٩ أن يكون التصميم المعماري للمجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العثماني بمحافظة رابغ.

٢.٣.٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

3.3.9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجحة درجة العرض والطلب.

4.3.9 أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المحلات التجارية.

5.3.9 أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

6.3.9 أن تكون مداخل ومخارج المحلات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

7.3.9 مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

8.3.9 فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

9.3.9 الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالعقود الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمندبرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمراافق العامة...الخ.

10.3.9 يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.

11.3.9 يجب أن تكون مداخل ومخارج المركز على الشارع الرئيسي فقط.

4.9 اشتراطات الإنفاقية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الفنية الإنفاقية الواردة في كود البناء السعودي.

5.9 الاشتراطات الكهربائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي.

6.9 اشتراطات الأعمال الصحية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي.



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم العاشر:

(اشتراطات الأمان والسلامة)

كراسة الشروط والمواصفات

10 اشتراطات الأهن والسلامة:

1.10 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو دوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2.10 استمرار الإضاءة:

يجب استمرار الإضاءة وتوزيعها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد أعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

3.10 تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

4.10 الالتزام بتعليمات واحتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المحلات التجارية الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/ج/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

5.10 المسؤلية عن الدوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن دوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتراطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



بلدية محافظة راية



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



القسم الحادي عشر: (المرفقات والملحق)

كراسة الشروط والمواصفات

11 المراقبات (الملاحق):

1.11 نموذج العطاء:

سعادة / رئيس بلدية محافظة رابغ
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / ٢٠١٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير مفعه في محافظة رابغ لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل قيمة الضريبة المضافة	
كتابة	رقمًا

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل قيمة الضريبة المضافة	
كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراسة.

اسم الشركة أو المؤسسة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من:	بتاريخ
نوع النشاط	
رقم الهاتف	رقم الجوال
صندوق البريد	الرمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني	
رقم الفاكس	
الاسم	التوقيع



2.11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة رابغ



بلدية محافظة رابغ

رفع مساحي



اسم المخطط	مركز تدريب
الموقع	طريق الملك عبدالله - رابغ
رقم الاعتماد	42 / 34 /
اسم المالك	بلدية محافظة رابغ
تاريخ الاعداد	١٤٤٧ / ٠٤ / ٢٢
عنوان قسم	١ : ٧٥٠

النوع	الحدود	الترعة	المساحة
شارع بعرض 8 متر	شمال	مطول 35.94 متر	
طريق الملك عبدالله بعرض 40 متر	جنوب	مطول 18.97 متر ثم بشuttle 38.81 متر	
يحده أرض قصاء و مبني	شرق	مطول 17.25 متر ثم من الشرق الى غرب 8.89 متر ثم من الجنوب الى الشمال 59.19 متر	
يحده شارع سعد بن أبي وقاص بعرض 30 متر	غرب	مطول 49.00 متر ثم بشuttle 2.92 متر	
(اللبن وستة مائة وثلاثة وسبعين متراً مربع)			٣٢٦٨٣.٠٢

3.11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر: محضر تسليم موقع

بيانات المستثمر				
رمز 007	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	فئة المستثمر
رقم تسجيل المنشأة	رقم المنشأة	مدينة عضوية الفرفة التجارية	تاريخ انتهاء السجل التجاري	تاريخ اصدار السجل التجاري
البريد الالكتروني	رقم الفاكس	رقم الهاتف		

العنوان الوطني			
رقم المبني	اسم الشارع	الحي	المدينة
الرمز البريدي	صندوق البريد		

بيانات الموقع				
وصف الموقع				
الشارع	الحي	مساحة الموقع	نوع الموقع / العقار	رقم الموقع

بيانات العقد			
رقم الفرصة الاستثمارية	نوع الفرصة	اسم الفرصة-المشروع	
تاريخ تسليم العقد	تاريخ توثيق العقد	مدة العقد	رقم العقد
نسبة فترة التجهيز	قيمة فترة التجهيز	قيمة العقد الاجمالية	قيمة الابيار السنوية

تم اعلانه في يوم () الموافق (---/---/2020)م المحدد لتسليم الموقع المحدد بياناته أعلاه فقد تم الوقوف على الموقع وعاينته وقد وجد الاتي:



بلدية محافظة رابغ



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



- لا توجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ المحضر هو بداية العقد والانتفاع بالموقع.
- توجد بعض العوائق التي تمنع تسليم الموقع للمستثمر وهي كما يلي:

ملاحظات

إقرار المستثمر

(اقر بأنني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاها وذلك في يوم)
 الموافق (--/-/-/20)م بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة للحالة شرعاً وبأنني قبلت على حاله في تاريخ استلامه.

الاعتماد			
الجهة التي يمثلها المندوب	التوقيع	البريد الإلكتروني	اسم المندوب

الختم الرسمي

4.11 إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

1.4.11 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

2.4.11 اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

3.4.11 اطلع على القرار المسادي (الكروكي التنظيمي) وما ورد به من تعليمات وملحوظات.

4.4.11 عاين الموقع المعروض للتجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الهوية الوطنية	الاسم
رقم الهاتف	رقم الجوال
التاريخ	التوقيع

الختم الرسمي