

بلدية  
محاييل



إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مباني مالية وإدارية

فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing

رؤية 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## فهرس محتوى الكراسة

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات	5
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	7
1-مقدمة	8
2-وصف العقار	9
3-اشتراطات دخول المنافسة والتقدم	10
1/3 من يحق له دخول المنافسة:	10
2/3 لغة العطاء:	10
3/3 مكان تقديم العطاءات:	10
4/3 موعد تقديم العطاءات:	10
5/3 موعد فتح المظاريف:	11
6/3 تقديم العطاء:	11
7/3 كتابة الأسعار:	11
8/3 مدة سريان العطاء:	12
9/3 الضمان:	12
10/3 موعد الإفراج عن الضمان:	12
11/3 مستندات العطاء:	12
12/3 سرية المعلومات:	13
4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	14
1/4 دراسة الشروط والواردة بالكراسة:	14
2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	14
3/4 معاينة العقار:	14
5-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	15
1/إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	15
2/تأجيل موعد فتح المظاريف:	15
3/سحب العطاء:	15
4/تعديل العطاء:	15





١٥ .....	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٦ .....	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٦ .....	١/٦ الترسية والتعاقد:
١٦ .....	٢/٦ تسليم الموقع:
١٧ .....	٧- الاشتراطات العامة
١٧ .....	١/٧ توصيل الخدمات للموقع:
١٧ .....	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٧ .....	٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٧ .....	٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:
١٧ .....	٥/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٨ .....	٦/٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:
١٨ .....	٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٨ .....	٨/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:
١٨ .....	٩/٧ ضريبة القيمة المضافة:
١٨ .....	١٠/٧ متطلبات الأمن والسلامة:
١٩ .....	١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
١٩ .....	١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
١٩ .....	١٣/٧ أحكام عامة:
٢٠ .....	٨- الاشتراطات الخاصة
٢٠ .....	١/٨ مدة العقد:
٢٠ .....	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:
٢٠ .....	٣/٨ مواقف السيارات:
٢٠ .....	٤/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٢١ .....	٥/٨ الاشتراطات الأمنية:
٢١ .....	٦/٨ تأمين غرفة إسعاف أولية:
٢٢ .....	٩- الاشتراطات الفنية
٢٢ .....	١/٩ تجديد المبني المالي والإداري:
٢٢ .....	٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:
٢٣ .....	١٠- المرفقات





٢٣ .....	١/١٠ نموذج عطاء في مزايدة يقدم داخل ظرف مختوم.
٢٤ .....	٢/١٠ المخطط العام للموقع (كروكي الواقع)
٢٥ .....	٣/١٠ محضر تسليم العقار
٢٦ .....	٤/١٠ إقرار المستثمر
٢٧ .....	٥/١٠ نموذج العقد





## أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل \_في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

الرقم	المستند	البيان	النوع
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
٧	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية سارية المفعول		
١٠	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد <b>مبني مالي وإدارية</b> .	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.	العقار
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة منطقة عسير	الأمانة
بلدية محافظة محائل	البلدية
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	مقدم العطاء
هو طريقة لتنمية التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة

## ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تعدد البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تعدد البلدية	أ. موعد الإخطار بالترسيه
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، 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 محضر تسليم الموقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر 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



## 1-مقدمة

ترغب بلدية محافظة محائل عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة مباني مالية وإدارية)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب 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 بالفرص 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:

أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"





## 2-وصف العقار

إنشاء وتشغيل وصيانة مباني مالية وإدارية		النشاط
مباني مالية وإدارية		مكونات النشاط
المدينة: محافظة محائل عسير	الحي: الفيصلية	موقع العقار
الشارع: عرض ١٠ متر		
شمالاً: شارع عرض ٦ متر	بطول: ٦٧,٦٣ متر	
جنوباً: شارع عرض ١٠ متر	بطول: ١٣,١١٠ متر	
شرقاً: شارع عرض ١٠ متر	بطول: ٣٠,١٦ متر	حدود العقار
غرباً: شارع عرض ٦ متر	بطول: ٢٧,١٥ متر	
مباني مالية وإدارية		نوع العقار
٢٧,٦٧ م		مساحة الأرض
حسب الأنظمة و التعليمات المتبعة في ذلك		نسبة البناء

الخدمات المقامة بالعقار:

أرض فضاء

نوع الخدمات المطلوب من المستثمر تنفيذها بالعقار

يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري



### 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1/3 من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مباني مالية وإدارية) التقدم في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

١/٢/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2/3 لغة العطاء:

١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة محائل عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي باليد لإدارة الاستثمارات بالبلدية، والحصول على إيصال يثبت تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: بلدية محافظة محائل عسير / مدينة محائل عسير.

ص.ب \_\_\_\_\_ الرمز البريدي \_\_\_\_\_.

#### 4/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.





### 5/3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

### 6/3 تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامه وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية: يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٤/٦ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

### 7/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.

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





### ٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً 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 تقديره، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (٩٠) يوماً من تاريخ آخر موعد تقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢/٩/٣ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٥٪) من قيمة العرض في حالات البيع ويستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان.

### ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيلاً رسميًّاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

٤/١١/٣ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.





٣/١١/٧ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٣/٨/٨ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣/٩/٦ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

٣/١٠/١١/٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المدخول لهم نظاماً لدى البلدية.





## 4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### 1/ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 2/ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

### 3/ معاينة العقار:

على المستثمر قبل 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 تقديم عطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 5-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1/إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة لذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو أخطرار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

- ١ / إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقارات.
- ٢ / إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ٣ / إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### 2/تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 3/سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4/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/حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصووباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### 1/ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية: لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، يعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للبلدية 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.

٦/١/٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٦/١/٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### 2/ تسليم الموقـع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم الموقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة مالم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط إلا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## 7-الاشتراطات العامة

### 1/ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف.....وغيرها) للموقع على مسؤوليه الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع شركة الكهرباء.

### 2/ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

### 3/ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتعديلات قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4/ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

٤/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٤/٢ يلتزم المستثمر تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٤/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

### 5/ 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.





## 6/ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## 8/ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعده المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## 9/ ضريبة القيمة المضافة:

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

## 10/ متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٠.١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

١/١٠.٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

١/١٠.٣ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

١/١٠.٤ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٤/١٠.٥ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء



كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ مشروع صيانة مباني مالية وإدارية أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/٦ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/٢٠٢٠هـ وتعديلاته.

## ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآة المقاومة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

## ٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر 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.

## ٧/١٣ أحكام عامة:

٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٣/٢ لتقدير الميلادي هو المعمول به في العقد.

٧/١٣/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٣/٤ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.



## 8-الاشتراطات الخاصة

### 1/8 مدة العقد:

مدة العقد (١٠) (خمسة عشر سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

### 2/ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والأنشاء يتم فسخ العقد.

### 3/ مواقيف السيارات:

١. توفير موقف سيارة للمباني المالية والإدارية.
٢. توفير مواقيف سيارات لمرتادي المباني المالية والإدارية بواقع موقف سيارة لكل ٥٠ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال للمباني المالية والإدارية.
٣. لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المراكز التجارية أو العاملين فيه.
٤. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع (٥%) من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفيين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعايق عن ٢٥ مترًا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٥. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المجاورة.
٦. في حالة عمل مواقيف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
٧. عند تصميم وتنفيذ مواقيف السيارات تكون وفقاً للشروط الفنية لمواقيف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

### 4/ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٤/٨ ١/ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٤/٨ ٢/ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٤/٨ ٣/ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمان، والتنسيق مع الجهات المختصة.





٤/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبني المالي والإدارية طوال فترة الدوام.

## ٥/٤ الاشتراطات الأمنية:

- ١/٠/٨ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.
- ٢/٠/٨ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بمساط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٣/٠/٨ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٤/٠/٨ يجب تركيب كاميرات داخل المبني المالي والإدارية، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٥/٧/٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبني المالي والإدارية.
- ٦/٠/٨ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٧/٠/٨ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٠/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٩/٠/٨ إذا كان المبني المالي والإدارية يتوفّر بها مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

## ٦/٤ تأمين غرفة إسعاف أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والاسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## ٧/٤ اللوحات الدعائية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبني المالي والإدارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.



## 9-الاشتراطات الفنية

### 9/ تجديد المبني المالي والإدارية:

٩/١/١ يلتزم المستثمر بتجديد المبني المالي والإدارية بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.

٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق

### 2/ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوئيده إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحريق.

٦.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).





## 10-المرفقات

### 1/ نموذج عطاء في مزايدة يقدم داخل ظرف مختوم.

المحترم:

سعادة رئيس بلدية محافظة محاييل

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_٤٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة "المبني المالي والإدارية" بمدينة \_\_\_, وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع.

القيمة الإجمالية لكافل مدة العقد	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة
كتابة	كتابة
رقمًا	رقمًا

\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

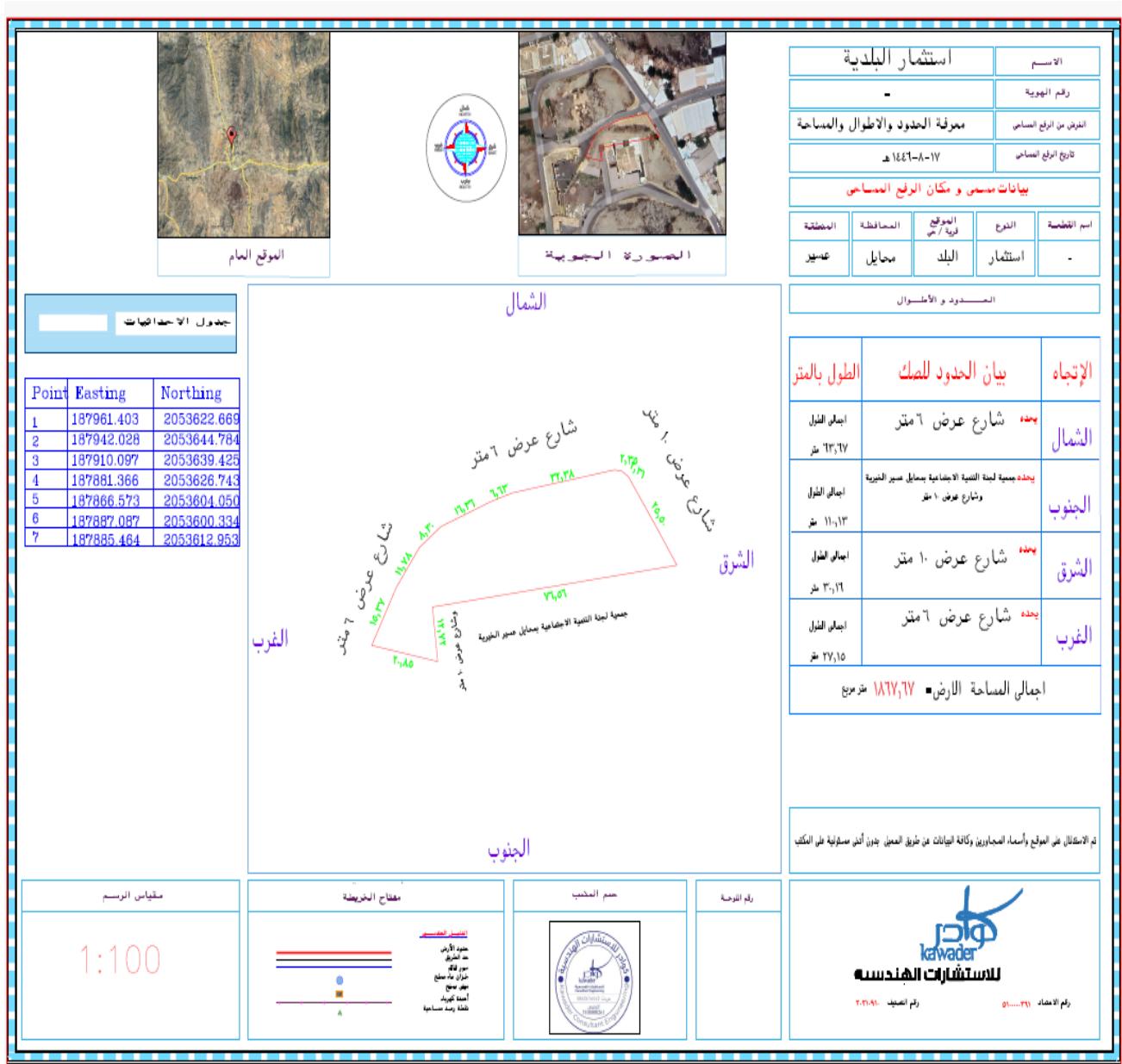
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة	رقم السجل التجاري/المدنى:
تاريخ صادرة من:	نوع النشاط:
هاتف:	ص.ب:
العنوان:	
الرمز البريدي	
الجوال	
تاريخ التقديم	
_____	

التوقيع:

الاسم:

## 2/ المخطط العام للمواعظ (كروكي الواقع)





### 3/10 محضر تسليم العقار

اسم المستأجر: \_\_\_\_\_ النشاط: \_\_\_\_\_

موقع العقار: \_\_\_\_\_ بمحافظة محاييل عسير

البلدية: بلدية محافظة محاييل عسير

#### حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار ( ) م²

(أقرار)

حيث أجرت بلدية محافظة محاييل عسير على المستأجر \_\_\_\_\_ العقار الموضح  
بياناته أعلاه بغرض استخدامه في نشاط "المبني المالي والإدارية" بموجب عقد إيجار المبرم  
معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه \_\_\_\_\_ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر  
العقار المذكور في يوم \_\_\_\_\_ بتاريخ / / ١٤٤١هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع  
معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع

اسم الشركة أو المؤسسة :  
ممثل البلدية :

يمثلها :  
الإدارة :

التوقيع :  
البلدية :

اعتزز بها .



#### ٤/١٠ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة موجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.
  - الاشتراطات البلدية والفنية للحدائق الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  - ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التوقيع:

الختم:



## 5/10 نموذج العقد

إنه في يوم \_\_\_\_\_ الموافق \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٤٤٦هـ تم الاتفاق بين كل من: \_\_\_\_\_ الأمانة/البلدية ومقرها \_\_\_\_\_ يمثلها في العقد \_\_\_\_\_ بصفته \_\_\_\_\_ طرف أول.

### عنوان الطرف الأول:

العنوان: \_\_\_\_\_  
البريد الإلكتروني: \_\_\_\_\_  
الرمز البريدي: \_\_\_\_\_  
العنوان: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ وعنوانها الرئيسي الموضح أدناه ويمثلها في  
التوقيع على هذا العقد \_\_\_\_\_ برقم هوية \_\_\_\_\_  
المشار إليه فيما بعد بـ الطرف الثاني أو المستثمر.

### عنوان الطرف الثاني:

العنوان: \_\_\_\_\_  
البريد: \_\_\_\_\_  
الرمز البريدي: \_\_\_\_\_  
العنوان: \_\_\_\_\_  
البريد الإلكتروني: \_\_\_\_\_  
الرمز البريدي: \_\_\_\_\_

بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ () القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

الموقع: هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع: المراد استثماره من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه هو .

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات

### المادة الثانية: مستندات العقد.

- المستندات التالية مكملة ومتعممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
  ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  ٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.



### المادة الثالثة: وصف العقار.

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:  
**موقع العقار:**

الشارع: \_\_\_\_\_ الحي: \_\_\_\_\_ المدينة: \_\_\_\_\_  
رقم القطعة: \_\_\_\_\_ رقم المخطط: \_\_\_\_\_  
**حدود العقار ( ):** \_\_\_\_\_

- شمالاً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_
- جنوباً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_
- شرقاً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_
- غرباً: \_\_\_\_\_ بطول: \_\_\_\_\_

المساحة مساحة المباني: \_\_\_\_\_  
الإجمالية: \_\_\_\_\_  
مساحة المباني: متر مربع.

### المادة الرابعة: الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه \_\_\_\_\_ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

### المادة الخامسة: مدة العقد.

مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام العقار.

### المادة السادسة: فترة التجهيز التجديد.

يعطي المستثمر فترة (...) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل (%) من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه "في هذه الحالة" سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### المادة السابعة: الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:  
أ- مبلغ الإيجار السنوي للعقار () ريال () مبلغ ريال على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية السنة التعاقدية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.

بـ- مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.

### المادة الثامنة: التزامات المستثمر.

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة 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 البلدية قبل عمل آية 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 البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
9. الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية للحدائق الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
10. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

### المادة التاسعة: الرقابة على تنفيذ العقد.

للبلدية 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 العاشرة: الالتزام بالنشاط المحدد.

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

المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد.

لا يجوز للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطيه من البلدية.



## المادة الحادية عشر: التأجير والتنازل عن العقد.

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

## المادة الثانية عشر: الغرامات والجزاءات.

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 ٩٢ في ٠٢/١٤٤٢هـ والتعيم الوزاري رقم ٤٣٠٢٤٩٧ في ٢٠٢٠٠٣٤٤هـ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

## المادة الثالثة عشر: فسخ العقد.

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 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 إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعيه تحت الحراسة أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## المادة الرابعة عشر: إلغاء العقد.

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان 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 عشر: المنشآت المقامة على العقار.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

## المادة السادسة عشر: مرجع العقد.

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٢ في تاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

## المادة السابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين.

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 (٤٠١٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

## المادة الثامنة عشر: شروط أخرى.

الشروط الخاصة

## 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.

والله ولي التوفيق،

حرر هذا العقد بتاريخ ...../...../..... ١٤٤١هـ من ثلاثة نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثاني

الطرف الأول