



كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل  
موقع تجاري بمحافظة السليل



المحتويات

|      |  |      |
|------|--|------|
| أ    | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.       | ٣    |
| ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                         | ١    |
| ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار | ١    |
| ١    | مقدمة  | ١    |
| ٢    | وصف العقار   | ٢    |
| ٣    | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم  | ٣    |
| ٣/١  | من يحق له دخول المزايمة  | ٣/١  |
| ٣/٢  | لغة العطاء   | ٣/٢  |
| ٣/٣  | مكان تقديم العطاءات  | ٣/٣  |
| ٣/٤  | موعد تقديم العطاءات  | ٣/٤  |
| ٣/٥  | موعد فتح المظاريف  | ٣/٥  |
| ٣/٦  | تقديم العطاء   | ٣/٦  |
| ٣/٧  | كتابة الأسعار  | ٣/٧  |
| ٣/٨  | مدة سريان العطاء   | ٣/٨  |
| ٣/٩  | الضمان   | ٣/٩  |
| ٣/١٠ | موعد الإفراج عن الضمان   | ٣/١٠ |
| ٣/١١ | مستندات العطاء   | ٣/١١ |
| ٤    | واجبات المستثمر قبل إعداد العرض  | ٤    |
| ٤/١  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة  | ٤/١  |
| ٤/٢  | الاستفسار حول بيانات المزايمة  | ٤/٢  |
| ٤/٣  | معاينة العقار  | ٤/٣  |
| ٥    | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                         | ٥    |
| ٥/١  | إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات                                  | ٥/١  |
| ٥/٢  | تأجيل موعد فتح المظاريف  | ٥/٢  |
| ٥/٣  | سحب العطاء   | ٥/٣  |
| ٥/٤  | تعديل العطاء   | ٥/٤  |
| ٥/٥  | حضور جلسة فتح المظاريف   | ٥/٥  |
| ٦    | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع   | ٦    |
| ٦/١  | الترسية والتعاقد   | ٦/١  |
| ٦/٢  | تسليم الموقع   | ٦/٢  |



٧ الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد
- ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
- ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
- ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له
- ٧/٦ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد
- ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية
- ٧/٨ متطلبات الأمن والسلامة
- ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة
- ٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد
- ٧/١١ أحكام عامة

٨ الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد
- ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد
- ٨/٣ مواقف السيارات
- ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة
- ٨/٥ الاشتراطات الامنية
- ٨/٦ تأمين غرفة إسعافات أولية
- ٨/٧ اللوحات الاعلانية

٩ الاشتراطات الفنية

- ٩/١ تجديد المجمع التجاري
- ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

١٠ المرفقات

- ١٢/١ نموذج العطاء
- ١٢/٢ الرسم الكروكي للموقع
- ١٢/٣ نموذج تسليم العقار
- ١٢/٤ إقرار المستثمر
- ١٢/٥ نموذج العقد



## (تنبيهات هامة)

**أولاً/** على كل متقدم أن يتأكد من صحة العنوان الوطني ورقم صندوق البريد الذي يقوم بتدوينه في كراسة العطاء بحيث يكون العنوان الوطني والصندوق البريدي باسم المتقدم، وفي حال تم إرسال خطاب من الأمانة للمتقدم على العنوان الوطني وصندوقه البريدي وعاد من البريد لأي سبب مثل (عدم صحة العنوان الوطني أو رقم الصندوق أو لعدم استلامه أو لكونه لا يخصه .... إلخ) فإن المتقدم يتحمل المسؤولية في حال مصادره ضمانه البنكي أو غير ذلك من إجراءات.

**ثانياً/** على كل متقدم أن يتأكد من أن الضمان البنكي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد لحين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

**ثالثاً/** في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً لقسم الاستثمار ببلدية محافظة السليل وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء .

**رابعاً/** إحضار تفويض مصدق من الغرفة التجارية بحضور الجلسة لمندوب سعودي الجنسية .

**خامساً/** التأكد من مطابقة السجل التجاري للمزايدة المتقدم عليها .



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa باستثناء أصل الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام الهواتف ورقم الفاكس على المستثمر 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.

| م  | المستند  | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|----|--|----------|-----------|
| ١  | نموذج العطاء   |          |           |
| ٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                          |          |           |
| ٣  | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات) |          |           |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري  |          |           |
| ٥  | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية                                |          |           |
| ٦  | صورة رخصة الاستثمار الاجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي   |          |           |
| ٧  | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي  |          |           |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول   |          |           |
| ٩  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول  |          |           |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية   |          |           |
| ١١ | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة  |          |           |
| ١٢ | صورة من إثبات العنوان الوطني   |          |           |
| ١٣ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها  |          |           |

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |  |
|----------------------|--|
| المشروع              | هو المجمع التجاري القائم المراد تشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.   |
| العقار               | هو المجمع التجاري المقام على الأرض المملوكة الأمانة/ البلدية المحددة موقعها.   |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة نزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.   |
| مقدم العطاء          | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.  |
| المجمع التجاري       | هو سوق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور ويحتوي على عدد من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة   |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة. |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات.   |
| المنافسة الإلكترونية | هو تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).         |



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

| 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                        |
|         | تحده الأمانة/ البلدية  | إعلان نتيجة المزايدة                     |
|         | تحده الأمانة/ البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، 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 موقع من الأمانة/ 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              |





## ١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة السليل في طرح مزايمة عامة على المستثمرين عن طريق المناقسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وإدارة وتشغيل موقع تجاري الموضحة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وصيانته وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهمب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشرطاطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وبحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الاستثمار

تليفون: ٠١١-٧٨٢١٠٥١

٢. من خلال الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa



## ٢. وصف العقار

| إنشاء وإدارة وتشغيل موقع تجاري |                | نوع النشاط        |
|--------------------------------|----------------|-------------------|
|                                |                | مكونات النشاط     |
| الحي                           | المدينة السليل | موقع العقار       |
| رقم العقار (١٣)                | الشارع         | رقم المخطط (١٠٨٥) |
| بطول                           |                | شمالاً:           |
| بطول                           |                | جنوباً:           |
| بطول                           |                | شرقاً:            |
| بطول                           |                | غرباً:            |
|                                | ٢م ١١٦١        | المساحة الإجمالية |
|                                | أرض فضاء       | نوع العقار        |

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣/١/١ يحق لكل الأفراد والشركات والمؤسسات السعودية وغير السعودية المرخص لها بمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المباني التجارية 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 عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أوجهه الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.
- ٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمسند 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.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات على موقع بلدي عبر بوابة فرص [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)
- 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.
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد المحدد في الاعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد في الإعلان

- ٣/٦ تقديم العطاء:
- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للمشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.
- ٣/٦/٣ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونيا.
- ٣/٧ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ٣/٧/١ 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 المزايمة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/٨ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، والأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٣/٩ الضمان:
- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة إيجار السنة الأولى، 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/١١ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة
- ٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
- ٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة واقية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/ البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/ البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهاالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



٤. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:  
يحق 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.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ سحب العطاء:  
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٥/٤ تعديل العطاء:  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- ٥/٥ 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، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ 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 الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ 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.
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عتوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع  
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:  
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:  
٧/٤/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات  
٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.  
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، أو اللوائح والتعاميم.
- ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/٨ متطلبات الأمن والسلامة:  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الاعمال والممتلكات العامة والخاصة.  
٧/٨/٢ عدم شغل الطريق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والاضرار.

٧/٨/٣ إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ

- ٧/٨/٤ يكون المستثمر مسئولاً مستولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئول في ذلك.
- ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:  
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:  
٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات وفي حاله عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك.  
٧/١٠/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة بعد انتهاء مدة العقد يتم استلام الموقع عن طريق إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بموعد تسليمه للموقع، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد.
- ٧/١١ أحكام عامة:  
٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.  
٧/١١/٢ التقييم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٧/١١/٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.



## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد: مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرين سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد: يمنح المستثمر فترة (٥%) (٤٥٠ يوم) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ مواقف السيارات: ٨/٣/١ يلتزم المستثمر بتوفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري ٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات لمرتادي المبنى التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المساحة الاجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع. ٨/٣/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه. ٨/٣/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارات المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً
- ٨/٤ الاشتراطات الامنية: ٨/٥/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.. ٨/٥/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول ٨/٥/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات مراقبة ٨/٥/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية ٨/٥/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري. ٨/٥/٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية. ٨/٥/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية. ٨/٥/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول. ٨/٥/٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.
- ٨/٥ تأمين غرفة إسعاف أولية: على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات لصحية لغرف الاسعافات الصادرة من الادارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الاسعافات الاولية في الحالات الطارئة
- ٨/٦ اللوحات الاعلانية: يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

## ٩. الاشتراطات الفنية

تجديد المباني التجاري ومرافقه:

١٠/١

يلتزم المستثمر بتجديد المجمع التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقه سليمة.  
في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعه أو غير مقاومة للحريق

اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١٠/٢

- ١- استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الاثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٢- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٣- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كاشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع في أماكن مناسبة حسب اشتراطات الدفاع 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 إلى أخرى.
- ٥- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى 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 من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات





نموذج تقديم العطاء للمنافسة الخاصة باستثمار وإدارة وتشغيل موقع تجاري

معادة رئيس بلدية:  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٥ هـ المتضمن رغبتكم تأجير الموقع في مدينة السليل بغرض إدارة وتشغيل موقع تجاري من خلال المنافسة.  
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.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع لاستثماره بالسعر الموضح في الجدول التالي

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) |       | إيجار المتر المربع ريال/سنة |
|----------------------------|-------|-----------------------------|
| رقما                       | كتابة |                             |
|                            |       |                             |

• الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة  
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمنا بنكي يعادل ٢٥% من إيجار سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| اسم المستثمر      |               |
|-------------------|---------------|
| رقم بطاقة الاحوال |               |
| بتاريخ            | صادرة من      |
| رقم السجل التجاري |               |
| نوع النشاط        |               |
| هاتف              | فاكس          |
| ص.ب               | الرمز البريدي |
| العنوان الوطني    | تاريخ التقديم |
| البريد الالكتروني | جوال          |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |
|                   |               |

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

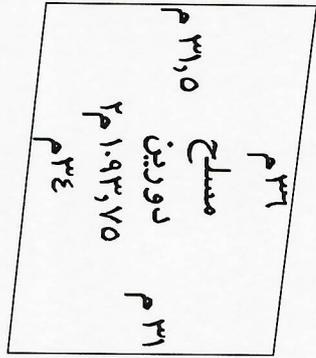




المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)



شارع جرير عرض ۲۰ متر



N=20,46470  
E=45,576950

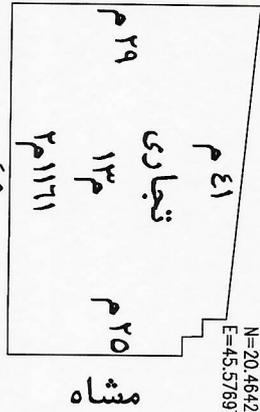
شارع عرض ۱۵ متر

N=20,464294  
E=45,576970

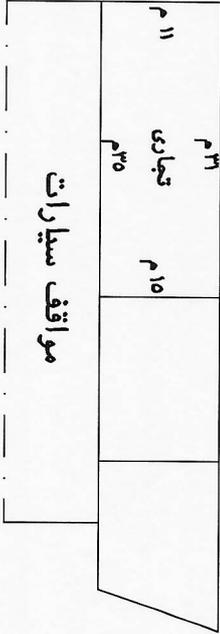
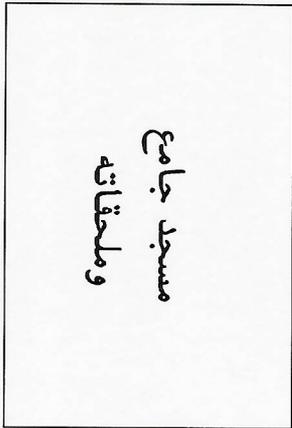
N=20,46476  
E=45,576665

م ۴۵

N=20,464277  
E=45,576694



شارع عرض ۲۰ متر





### إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.  
(ب) الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين موقع العروض للتأجير معاينة نافية للجهالة
٤. اشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة

...../الاسم

.....الختم

...../التوقيع

