



# كراسة شروط ومواصفات موقع استراحات

## كراسة شروط ومواصفات موقع استراحات

الصفحة	المحتويات
5	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
6	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط و المواصفات.
7	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى
8	1 مقدمة



10	وصف العقار	2
12	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	3
13	1/3 من يحق له دخول المزايدة	
13	لغة العطاء	2/3
13	مكان تقديم العطاءات	3/3
14	موعد تقديم العطاءات	4/3
14	موعد فتح المظاريف	5/3
14	تقديم العطاء	6/3
14	كتابة الأسعار	7/3
15	مدة سريان العطاء	8/3
14	الضمان	9/3
15	موعد الإفراج عن الضمان	10/3
15	مستندات العطاء	11/3
18	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
19	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
19	الاستفسار حول بيانات المزايدة	
19	معاينة العقار	4/3
20	ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
21	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
21	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
20	سحب العطاء	5/3
21	تعديل العطاء	5/4

كراسة شروط ومواصفات  
موقع استراحات

الصفحة	المحتويات	م
21	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	
22	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
23	1/6 الترسية والتعاقد	
23	2/6 تسليم الموقع	
26	الاشتراطات الخاصة	7
27	1/7 مدة العقد	
27	2/7 فترة التجهيز والإنشاء	
27	3/7 فهم المشروع ومتطلباته	
27	4/7 التقنية المستخدمة	
27	5/7 توفير الجهاز الفني والإداري	
28	6/7 نظام السعودية	
28	7/7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
28	8/7 الصيانة والتشغيل	



30	<b>الاشتراطات العامة</b>	8
31	1/8 توصيل الخدمات للموقع	
31	2/8 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
31	3/8 تنفيذ الأعمال	
31	4/8 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
32	5/8 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
32	6/8 تقرير المقاول والمكتب الإستشاري	
32	7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	
32	8/8 التأجير من الباطن	
33	9/8 موعد سداد الأجرة السنوية	

كراسة شروط ومواصفات  
موقع استراحات

الصفحة	المحتويات	م
33	متطلبات السلامة والأمن	10/8
33	إلغاء العقد للمصلحة العامة	11/8
33	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	12/8
34	أحكام عامة	13/8
36	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
37	1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
37	2/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
38	<b>المرافق</b>	10
39	1/10 نموذج العطاء	
40	2/10 الرسم الكروكي للموقع	
41	3/10 نموذج تسليم العقار	
42	4/10 نموذج تقويض بالاستعلام بنكي	
43	5/10 إقرار المستثمر	
44	6/10 نموذج العقد	



**أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات  
للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**

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

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته) <b>شخص غير مقدم العطاء</b>	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ، وصورة من الهوية الوطنية للأفراد.	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي .	6		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	7		
صوره ساريه من شهادة السعوده .	8		
تسليم اصل الضمان البنكي للبلدية قبل موعد فتح المظاريف .	9		
صوره ساريه من شهادة الزكاة والدخل .	10		



## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

**المشروع:** هو موقع استراحات المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد أو النشاط القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.

**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة أو فرد مرخصة تزاول النشاط المحدد.

**مقدم العطاء:** يقصد به المؤسسة أو الشركة او فرد التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.

**العقار :** هو أرض تحد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع، أو مبني قائمه للمشروع.

**المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات



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

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
	تحدها الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدها الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
موقع استراحات

## 1. مقدمة



## ١ مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة رفقاء في طرح مزايدة عامة عن طريق **البوابة الإلكترونية (فرص)** بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة موقع استراحات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

١- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة : بلدية محافظة رفقاء - قسم تنمية الاستثمار .

تليفون : 0146761672-0146760966

فاكس : 0146760040 ص.ب:491

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## وصف العقار



## 2-وصف العقار

النشاط	أقامه وتشغيل وإدارة استراحة
رقم القطعة	163
موقع العقار	الحي : الربيع المدينة : رفقاء رقم المخطط : 116 / م ر / 1422
حدود العقار	شمالاً : كما هو موضح بالكردي المرفق بالكراسة بطول:
	جنوباً :
	شرقاً :
	غرباً :
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الأرض	1050م <sup>2</sup>
عدد الأدوار	
نوع البناء	

**الخدمات بالعقار:**

**بيانات أخرى:**

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

من يحق له دخول المزايدة : 1/3

1/1/3 يحق للأفراد و للمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة موقع استراحات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

2/1/3 يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3

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 مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2/2/3 في حال القدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

مكان تقديم العطاءات : 3/3

1/3 تقدم العطاءات على النماذج الأصلية على البوابة الإلكترونية لمنصة ( فرص ) استثمار :  
2/3 (موعد تقديم العطاءات):

3/3 آخر موعد للتقديم كما هو موضح ومذكور في الإعلان وعلى منصة فرص .  
4/3 موعد فتح المظاريف :

5/3 كما هو موضح ومذكور في الإعلان وعلى منصة فرص .  
6/3 تقديم العطاء:

1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2/6/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه ، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6/3 يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة /بلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقاً ومحتوياً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً ومحتوياً.

4/6/3 يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوائقه، ورقم الفاكس.

7/3 كتابة الأسعار :



- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
- 1/7/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إداء 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 وكتابية (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

8/3

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

9/3

- الضمان :
- 1/9/3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة العطاء المقدم ، 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 ثلاثة أشهر من تاريخ فتح المطاريف .
- 2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء المقدم، 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 وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره :
- 1/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء .
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحيّة للتوقيع نيابة عن الشركة.

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

- 3/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 4/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر ومحقوتها بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

5/11/3 البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع.

6/11/3 آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/المؤسسة.



**يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:**

- 7/11/3 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً  
بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- 8/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط  
الواردة في البند 9/3 أعلاه).



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة :

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

##### 3/4 معاينة العقار :

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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

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



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.  
ويحق لها بالإضافة 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 ولزماً لجميع المتنافسين.

### 2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/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 إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تقويسن من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### 1/6 الترسية والتعاقد:

- 1/1/6 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 70% من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقييم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.
- 3/1/6 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 2/6 تسليم الموقـع:

- 1/2/6 يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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.



### جدول عناصر التقييم الفني

القييم	الدرجات	العناصر الفرعية	معايير التقييم	م
		1- خبرة المستثمر (12 درجة) 1-1 عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر. 2-1 القيمة المالية للمشروعات التينفذها المستثمر 3-1 الخطابات المرجعية من العملاء السابقين.		
		2- القدرة المالية للمستثمر (20 درجة) 1-2 رأس المال. 2-2 نسبة السيولة. 3-2 نسبة الربحية. 4-2 نسبة المديونية.	خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية.	1
		3- سمعة المستثمر ( 8 درجات ) : 1-3 مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. 2-3 حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. 3-3 المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة/البلدية. 4-3 عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	(40 درجة)	
		1- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (80 درجة) 1-1 تحليل الموقع. 2-1 مراعاة المتطلبات البيئية. 3-1 الإبداع والابتكار في التصميم. 4-1 الخدمات المقدمة بالمشروع.	المعايير الفنية.	2
		2- التقنية المستخدمة(20 درجة) 1-2 مدى حداة التقنية المستخدمة. 2-2 بلد الصنع.	(100 درجة)	



معايير التقييم	م	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
خطة المشروع.	3	1- الجهاز الإداري والفني للمشروع. 2- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. 3- مدى تتناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء.	5 5 5	
خطة التشغيل والصيانة.	4	1- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. 2- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. 3-نظام مراقبة مخزون قطع الغيار.	15 15 15	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات (140 درجة).

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## 07 الاشتراطات الخاصة



## 7. الاشتراطات الخاصة

### 1/7 مدة العقد :

مدة العقد (10) ( عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### 2/7 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 3/7 فهم المشروع ومتطلباته :

يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:

#### 1/3/7 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر :

- تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استقادة تامة.

- تحقيق التناقض بين المشروع والمنطقة الكائنة فيها.

2/3/7 مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتماشي معها.

3/3/7 الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.

### 4/7 التقنية المستخدمة:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانيات الازمة للمشروع، ويراعى أن تكون مسيرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة.

### 5/7 توفير الجهاز الإداري والفنى :

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفنى الكفاءة اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

### 6/7 نظام السعودية :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 1426/4/15هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

### 7/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

### 8/7 الصيانة والتشغيل:

1/8/7 يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقاً لما تقرره الكتالوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.



2/8/7 يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن تتفق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

3/8/7 يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

4/8/7 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريره دوريًا ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## ٠٨ الاشتراطات العامة



## 8. الاشتراطات العامة

### 1/8 توصيل الخدمات للموقع :

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

### 2/8 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

1/3/8 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

2/3/8 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 3/8 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### 4/8 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

• الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.

• المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

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

• دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### 5/8 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

1/5/8 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مرافقه للتأكد من التزام المستثمر بتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

2/5/8 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات.



3/5/8 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

**6/ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**

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

**7/ استخدام العقار للغرض المخصص له :**

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

**8/ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**

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

**9/ موعد سداد الأجرة السنوية + الضريبة:**

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 سداده في بداية كل سنة إيجارية ، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**10/ متطلبات السلامة والأمن :**

يلتزم المستثمر بما يلي :

1/10/8 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2/10/8 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/10/8 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4/10/8 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، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

**11/ إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

**12/ تسليم الموقع للأمانة /البلدية بعد انتهاء مدة العقد:**



- 1/12/8 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /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 الأمانة /البلدية.
- 2/12/8 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة /البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

### 13/8 أحكام عامة:

- 1/13/8 جميع المستدات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة /البلدية بمجرد تقديمها.
- 2/13/8 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3/13/8 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة /البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4/13/8 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 24/9/1423هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## ٠٩ الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### 2/9 اشتراطات الصحة والسلامة:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
موقع استراحات

## ٠١٠ المرفقات (اللاحق)



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل استراحة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا يقل عن 25% من العطا السنوي المقدم وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / فرد	
رقم السجل التجاري / الهوية	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز
العنوان:	جوال

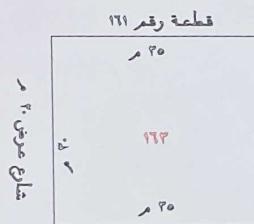
الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

<p>الموقع بالنسبة الموقع العام</p>  <p>الموقع بالنسبة للمخطط</p> 	<p>السلك العربي السعودي الحدود الشمالية بلدية محافظة رفاه.</p> <p>اسم المدى الربع رقم المخطيط رقم المخطط</p> <p>بلدية محافظة رفاه Rafha Municipality</p> <p>١٦٣ / ١١٦ متر مربع</p>										
<p>قطعة رقم ١٦١ ٢٥ متر مربع</p>  <p>قطعة رقم ١٦٣ ٢٥ متر مربع</p> <p>قطعة رقم ١٦٥ ٢٥ متر مربع</p>	<p>الحدود و الاطوال</p> <table border="1"><tr><td>شمالاً</td><td>قطعة رقم ١٦١</td></tr><tr><td>جنوباً</td><td>قطعة رقم ١٦٥</td></tr><tr><td>شرقاً</td><td>قطعة رقم ١٦٤</td></tr><tr><td>غرباً</td><td>شارع عرض ٢٠ متر</td></tr><tr><td colspan="2">المساحة الكلية ١٠٥٠,٠٠ متر مربع</td></tr></table> <p>و فاس احمد</p> <p>رئيس قسم التخطيط والمساحة</p> <p>م/ محمد بندر الشمري</p> <p>مدير إدارة الشؤون الفنية</p> <p>جمال بن عبد الله الشهري</p> <p>مدير إدارة الاستثمارات</p>	شمالاً	قطعة رقم ١٦١	جنوباً	قطعة رقم ١٦٥	شرقاً	قطعة رقم ١٦٤	غرباً	شارع عرض ٢٠ متر	المساحة الكلية ١٠٥٠,٠٠ متر مربع	
شمالاً	قطعة رقم ١٦١										
جنوباً	قطعة رقم ١٦٥										
شرقاً	قطعة رقم ١٦٤										
غرباً	شارع عرض ٢٠ متر										
المساحة الكلية ١٠٥٠,٠٠ متر مربع											



## ٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣)



#### ٤/٤ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً  
عن شركة / مؤسسة ..... لأمانة/ البلدية بالحصول على ما يفيد  
الحالة المالية للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع  
..... محل المزايدة رقم .....  
لسنة ..... والمعلن عنها بتاريخ / ..... وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك،  
وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.  
الاسم : .....  
الصفة : .....  
التوقيع : .....  
التاريخ : .....  
ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك  
ختم البنك



## ٥/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣ ب/٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

## 6/10 نموذج العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية

رقم العقد .....  
تاريخ العقد .....  
**عقد تأجير**  
إنه في يوم ..... من : .....  
الموافق ..... / ..... / .....  
تم الاتفاق بين كل من .....  
اسم .....  
الأمانة/البلدية .....  
في .....  
العقد .....  
طرف أول .....  
العنوان .....  
ويمثلها .....  
هذا .....  
يصفته .....  
التوقيع .....  
على .....  
ومقرها .....  
.....

.....هاتف.....فاکس.....



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

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم ..... في ...../..../. القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة : تعريف لمفردات العقد.**

الأول	الموقع
:	هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار	: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	: هو النشاط المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**المادة الثانية : مستندات العقد**  
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:  
1- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.  
2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.  
3- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.  
4- 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 بتغيير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

مترا	بطول

▪ شمالاً:

▪ جنوباً:

▪ شرقاً:

▪ غرباً:

**حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)**

▪ المساحة الإجمالية:

▪ مساحة المبني: متر مربع

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**



الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة ببياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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



#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

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

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي

إيجار السنوي للعقار ( ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- 1 الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2 تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 3 توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4 تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- 5 الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- 6 الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- 7 سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 8 تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 9 سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.



**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

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

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 8/6/1422هـ والتعيم الوزاري رقم 4/5367 و ف في 1/25/1423هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة.

**المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 2- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- 4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- 5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 6- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار ، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 3/ب/38313 في 23/9/1423 هـ

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

عشر

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

#### 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 والمكالمات 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 ولی التوفيق،

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