

المملكة العربية السعودية



وزارة البلد

أمانة منطقة حائل

بلدية مدينة الكهفه

# كراسة شروط ومواصفات موقع مخطط الصناعية بالكهفه

تأجير موقع استثماري مخطط الصناعية في مدينة  
الكهفه بمساحة قدرها ( 1150 متر مربع ) .

## كرامة شروط ومواصفات موقع مخطط الصناعية بالكهفه

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

## كرامة شروط ومواصفات موقع مخطط الصناعية بالكهفه

الصفحة	المحتويات
م	
6	حضور جلسة فتح المظاريف 19 الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع 20
	الترسية والتعاقد 21
	تسليم الموقع 21
7	الاشتراطات العامة 22

	توصيل الخدمات للموقع	23
	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	23
	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	23
	استخدام العقار لغرض المخصص له	23
	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	23
	موعد سداد الأجرة السنوية	24
	متطلبات السلامة والأمن	24
	إلغاء العقد للمصلحة العامة	24
8	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	24
	أحكام عامة	24
	<b>الاشتراطات الخاصة واحتياطات التشغيل</b>	25
	مدة العقد	26
	فترة التجهيز والتجديد	26
	ساعات العمل	26
	الشروط الصحية	26
	أسعار الصناعية	26
	المدربون بالورش	26
	العاملون	26
	مسؤول الموقع	27

## كراسة شروط ومواصفات موقع مخطط الصناعية بالكهفه

م	المحتويات	الصفحة
	الصيانة	27
	تأمين وحدة إسعاف	27
	مواقف السيارات	27
	الالتزام بالاشتراطات البلدية	27
9	<b>الاشتراطات الفنية</b>	28
	تجهيز وتجهيز موقع الصناعية	30
	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	30
10	<b>المرافق</b>	30
	نموذج العطاء	31
	الرسم الكروكي للموقع	32
	نموذج تسليم العقار	33
	إقرار المستثمر	34
	نموذج العقد	35

## - ١ - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتبع مراقبة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراس الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "الأجهزة الذكية" "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فقد الأصل في ظرف مختوم ومغلق، من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وأرقام الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
7	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء موقع مخطط الصناعية بالكهف.		
8	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

## بـ تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني  
أو عن طريق تطبيق "الأجهزة الذكية" فرص "[furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)

<b>المشروع:</b>	هو موقع مخطط الصناعية بالكهف المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
<b>العقار :</b>	هو أرض تحد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها موقع مخطط الصناعية بالكهف.
<b>المستثمر:</b>	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة موقع مخطط الصناعية بالكهف.
<b>مقدم العطاء:</b>	هو الجهة التي تقدم عرضا في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
<b>المنافسة:</b>	هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزاد بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
<b>الكراسة:</b>	كراسة الشروط والمواصفات

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

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



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفة

## ١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب أمانة / **بلدية مدينة الكهف** في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة موقع مخطط الصناعية بالكهف التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراية 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 الإداراة المذكورة أدناه **بلدية مدينة الكهف** وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات .

تليفون: 5671553/تحويله/ 101

فاكس: 016/5671552 .2



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 2. وصف العقار

### 2. وصف العقار

كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

الصفحة 9 من 37



نوع النشاط	موقع مخطط الصناعية بالكهفه		
مكونات النشاط	1-ارض صناعية متعددة.		
موقع العقار	طريق الملك خالد (الخشيبي)	مدينة الكهفه	مدينۃ الکھفہ
حدود العقار	شمالا : ارض فضاء	رقم المخطط / مخطط صناعية الكهفه	رقم العقار: 15
	جنوبا : شارع عرض 20م		بطول 23م
	شرقا : قطعه رقم 14		بطول 23م
	غربا : قطعه رقم 16		بطول 50م
نوع العقار	ارض فضاء		
مساحة الأرض	1150 متر		
مساحة المباني	%0		

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1

**من يحق له دخول المزايدة:**

**1/1/3**

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل موقع مخطط الصناعية بالكهف في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذي عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتاخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

**2/1/3**

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

**3/1/3**

جميع المعلومات وال المستدات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع ب كامل السرية ولا يمكن لأي طرف الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية

3/2

**3/2/1**

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 الانجليزية. 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 الالتباس في المضمون.

**3/2/2**

**3/3**

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختامها باسم رئيس بلدية مدينة الكهف وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات في البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم

**4/3 موعد تقديم العطاءات:**

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة آعلاه.

**5/3 موعد فتح المظاريف :**

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة **(11.00)** الحادية عشرة صباحاً

3/6/1

**6/3 تقديم العطاء:**

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

**3/6/2**

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.

تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية السبب 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 موافقه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة

### 7/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :  
إن 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.

تنون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

### 8/3 مدة سريان العطاء:

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

### 9/3 الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% ، 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 آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.

يُستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 3/4 موعد الإفراج عن الضمان :

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

### 3/5 مستندات العطاء:

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

نوكيل رسمي متلقى من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه).



3/11/7  
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي، موقعها عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 1. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

#### 4/2

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديميه لعطائه، 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 .

#### 4/3

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



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

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

## 2. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/البلدية 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.

5/2

### 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.

5/3

### سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل المحدد لفتح المظاريف.

5/4

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

5/5

### حضور جلسة فتح المظاريف :

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



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 6. الترسية و التعاقد و تسليم الموقع

### 3. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

#### 6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .  
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.  
6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

#### 6/2 تسلیم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.  
6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 7. الاشتراطات العامة

#### 4. الاسترطاءات العامة

##### 7/1 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.

##### 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.

##### 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

##### 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

لالأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.

##### 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

##### 7/6 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 على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

##### 7/7 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

##### 7/8 متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة للجمهور.

- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أياً كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
- 7/8/3
- يحق للأمانة /بلدية فسخ العقد للمصلحة العامة ، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/8/4
- تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة /بلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- 7/9
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/10
- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /بلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات ، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/10/1
- أحكام عامة :**
- 7/10/2
- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.
- 7/11
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/11/1
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/11/2
- تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 24/9/1423هـ.
- 7/11/3
- 7/11/4



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

## 5. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد :

8/1

مدة العقد (10) عشر سنوات (تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الأمانة/

البلدية).

فترة التجهيز والتجديد :

8/2

يمنح المستثمر فترة (10%) عشرة بالمائة من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 9. الاشتراطات الفنية

## 6. الاشتراطات الفنية

### 9/1 تجديد موقع مخطط استراحات :

يلتزم المستثمر بتجديد مخطط الصناعية بالكهفه بجميع مرافقه، ليؤدي الغرض من بطريقة سلية وآمنة.

### 9/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق

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



كراسة الشروط والمواصفات  
موقع مخطط الصناعية بالكهفه

## 10. المرافق الملاحق



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير لاستئماره في إدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية موقع في مدينة بالكهفه.

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 وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر								
رقم بطاقة الأحوال								
صادرة من								
هاتف					فاكس	جوال		
ص.ب					الرمز البريدي	تاريخ التقديم		

العنوان: .....

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

# المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٢٠ هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستأجر:	
<p style="text-align: center;">إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في ..... يوم ..... بتاريخ / / ١٤٢٠ هـ لاستخدامه فى إدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية بالكهفه بموجب عقد الإيجار مع أمانة/بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للحالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>..... التوقيع ..... الختم ..... ..... رئيس بلدية ..... ..... التوقيع .....</p>	
— صورة لملف العقار —	



## 10/4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - 1 ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313 في 24/09/1423هـ
  - 2 ) ضوابط الترخيص والتشغيل والمراقبة لموقع مخطط الصناعية بالكهفه الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
- 3 عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



# نموذج العقد



رقم العقد .....  
تاریخ العقد .....

**عقد تأجير**

تم الاتفاق ..... الموافق ..... / ..... / ..... إنه في يوم ..... بين كل من :  
1. اسم .....  
الأمانة/البلدية ..... يمثلها .....  
و ..... و مقرها ..... في .....  
هذا ..... التوقيع ..... العقد .....  
..... على ..... بصفته ..... طرف أول .....  
..... العنوان .....  
.....

هاتف ..... فاكس .....

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

2. اسم .....  
المستثمر .....

رقم ..... الهوية .....  
من ..... بتاريخ ..... / ..... / .....  
شركة ..... ..... .....  
/ ..... ..... .....  
مؤسسة ..... ..... .....  
.....

سجل ..... تجاري ..... رقم .....  
من ..... بتاريخ ..... / ..... / .....  
ويمثلها ..... في ..... ..... .....  
هذا ..... التوقيع ..... العقد .....  
..... على ..... بصفته ..... .....  
وينوب ..... في ..... ..... .....  
بالتوقيع ..... التوقيع ..... طرف ثان ي .....  
..... رقم ..... ..... .....  
..... العنوان .....  
.....

هاتف ..... فاكس .....

ص.ب

الرمز.	.....	المدينة.....
	.....	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:

**تعريف لمفردات العقد.**

المادة :	.....	.....
الأولى	الموقع :	هو مخطط الصناعية بالكهفه الكائن على الأرض المملوكة للأمانة للبلدية والموضح بياناته في المادة الثالثة من العقد.
العقار	:	هو مخطط الصناعية بالكهفه الموضحة بياناته في المادة الثالثة من العقد.
المشروع	:	هو مخطط الصناعية بالكهفه والمراد إدارته وتشغيله من المستثمر.
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 :

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

### المادة الثالثة :

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

موقع العقار:	.....	.....
المدينة :	.....	.....
الحي :	الشارع :	.....
رقم المخطط:	رقم العقار:	.....
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)		.....
مترا	بطول	شمالا:
مترا	بطول	جنوبا:
مترا	بطول	شرقا:
مترا	بطول	غربا:
		مساحة العقار:

## المساحة الإجمالية:

### المادة الرابعة :

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإدارة وتشغيل نشاط مخطط الصناعية بالكهفه ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

### المادة الخامسة :

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

### المادة السادسة :

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

### المادة السابعة :

إيجار السنوي للعقار ريال ( ) ريال ( ) يتيح 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 :

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى : الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

تجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة لذلك توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل آلية إضافات أو تعديلات يرها ضرورية للمشروع.

سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات الموقع.

تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

الالتزام بضوابط الترخيص والتشغيل والمراقبة مخطط الصناعية بالكهفه الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية سداد الأجرا 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

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

### التنازل عن العقد

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

### 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 218 في 1422/8/6هـ والتعيم الوزاري رقم 5367/4 وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات

### 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 تجهيز والتجديد المشروع خلال الفترة المسموحة بها.

2- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المنقح 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 بالإنذار.

3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

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 للاستمار في تنفيذ العقد.

### إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية 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.

### المنشآت المقامة على العقار

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

### مراجع العقد

#### المادة الخامسة 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.

#### الفصل في النزاع بين الطرفين

#### المادة السابعة عشر

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

#### شروط أخرى

#### المادة الثامنة عشر

#### 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 ولی التوفيق،،

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

الطرف

الطرف الثاني  
الأول