



كراسة الشروط ومواصفات

(إدارة وتشغيل وصيانة مبني تعليم كلية أهلية)



فهرس المحتويات

أ - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٣
ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٤
ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	٥
1- مقدمة	٦
٢- وصف الموقع	٧
3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٨
3-1 من يحق له دخول المنافسة:	٨
٢-٣ سرية المعلومات:	٨
٣-٣ لغة العطاء:	٨
٤-٣ مكان تقديم العطاءات:	٨
٥-٣ موعد تقديم العطاءات:	٨
٦-٣ موعد فتح المظاريف:	٨
٧-٣ تقديم العطاءات:	٨
٨-٣ كتابة الأسعار:	٨
٩-٣ مدة سريان العطاء:	٨
١٠-٣ الضمان:	٩
١١-٣ موعد الإفراج عن الضمان:	٩
١٢-٣ مستندات العطاء:	٩
4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٠
١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	١٠
٢-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:	١٠
٣-٤ معاينة النشاط:	١٠
٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل إنشاء فتح المظاريف	١١
١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	١١
٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:	١١
٣-٥ سحب العطاء:	١١
٤-٥ تعديل العطاء:	١١
٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:	١١
6- الترسية والتعاقد وتسليم المشروع	١٢
١-٦ الترسية والتعاقد:	١٢
٢-٦ تسليم المشروع:	١٢
7- الاشتراطات العامة	١٣
١-٧ توصيل الخدمات للموقع:	١٣
٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:	١٣
٣-٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:	١٣
٤-٧ تنفيذ الأعمال:	١٣
٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	١٣
٦-٧ حق البلدية في الإشراف:	١٣
٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	١٣
٨-٧ استخدام النشاط للغرض المخصص له:	١٣
٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	١٣
١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:	١٣
١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:	١٤
١٢-٧ حالات إلغاء العقد:	١٤
١٣-٧ حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية:	١٤
١٤-٧ حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية:	١٤
١٥-٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:	١٤
١٦-٧ أحكام عامة:	١٤
١٧-٧ القيمة المضافة:	١٥
٨- الاشتراطات الخاصة	١٦
١-٨ مدة العقد:	١٦
٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:	١٦
٣-٨ عناصر المشروع:	١٦
8-4 رسوم الإعلان السنوية والأجرة السنوية:	١٦
٥-٨ قيمة استهلاك الكهرباء:	١٦
٦-٨ القيمة الإيجارية:	١٦
٧-٨ طلب تغيير موقع اللوحة الاعلانية:	١٦
٨-٨ تركيب اللوحات الاعلانية في المواقع المحددة:	١٦
٩-٨ الصيانة:	١٧
١٠-٨ ضوابط الإعلان:	١٧
9- الاشتراطات الفنية	١٩
9-1 كود البناء السعودي:	١٩
٢-٩ الاشتراطات الفنية العامة:	١٩
٣-٩ مواصفات الشاشات:	١٩
٤-٩ الرسومات والمخططات:	٢٠
٥-٩ الأعمال التصميمية:	٢٠
٦-٩ الاشتراطات الإنشائية:	٢٠
٧-٩ الاشتراطات الكهربائية:	٢٠
٨-٩ الاشتراطات الفنية الأخرى:	٢٠
10- الغرامات والجزاءات	٢٠



١١ -	نموذج العطاء	٢٢
12 -	إحداثيات المواقع:	٢٣
١٣ -	نموذج محضر تسليم مواقع للمستثمر	٢٤
١٤ -	إقرار من المستثمر	٢٥
١٥ -	نموذج العقد	٢٦

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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع		
٢	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
4	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
5	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
6	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
7	صورة سارية من رخصة مزاولة نشاط الدعاية والإعلان		
8	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول (وفقاً للتفاصيل المذكورة في هذه الكراسة)		
9	كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.		
10	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
11	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
12	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية تثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.		
13	صورة من الالتزام بشهادات السعده		
١٤	نسخة الكترونية من العنوان الوطني		

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

يكون للمصطلحات في هذه الكراسة المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك.

المشروع	هو إدارة وتشغيل مبني تعليم كلية أهلية المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	بلدية محافظة تثليث
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الدراسة المرورية -TIS Traffic Impact Study	هي دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطرق وتقييم مستوى الخدمة عليها وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانات / البلديات على نتائجه.

ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوما.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم النشاط
	من تاريخ تسليم النشاط بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم النشاط يتم إشعاره خطيا وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد اجرة السنة الأولى

١- مقدمة

ترغب بلدية محافظة تثليث في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين إدارة وتشغيل مبني تعليمي كلية أهلية بمحافظة تثليث، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق منصة فرص .

٢- وصف الموقع

نوع النشاط	إدارة وتشغيل مبني تعليم كلية أهلية
مكونات النشاط	كلية تعليمية
موقع النشاط	محافظة تنليث
المدينة	محافظة تنليث
نوع العقار	أرض
حدود الموقع	وفق الاحداثيات المذكورة في هذه الكراسة
مساحة الأرض	٢١٣٦٠٠ م ^٢
مساحة المباني	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة
توع البناء	هيكل (خرساني ومعدني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق كود البناء السعودي

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

من يحق له دخول المنافسة:

- ❖ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في نفس مجال المشروع التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ❖ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

سرية المعلومات:

- ❖ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.
- ❖ لا يجوز لمقدم العطاء الإفصاح عن أي بيانات أو رسومات أو مستندات أو معلومات تتعلق بالمنافسة أو استغلالها أو إفشاؤها سواء كانت مكتوبة أو شفوية، ولا يجوز لمقدم العطاء نشر أي معلومات عن المنافسة أو أي معلومات ذات صلة بها عبر جميع وسائل الإعلام إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية.

لغة العطاء:

- ❖ 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 الكتلوجات 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

مكان تقديم العطاءات:

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

موعد تقديم العطاءات:

- ❖ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المعلن عنه في الجريدة الرسمية ومنصة فرص.

موعد فتح المظاريف:

- ❖ الموعد المحدد لفتح المظاريف وفق الموعد المعلن عنه في الجريدة الرسمية ومنصة فرص.

تقديم العطاءات:

- ❖ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ❖ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

كتابة الأسعار:

- ❖ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
- 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- أن تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

مدة سرية العطاء:

- ❖ مدة سرية العطاء (٦٠ يوماً) ستون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ويجوز للبلدية الحق تمديد مدة سرية العطاء إذا ما اقتضت الضرورة لذلك، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سرية ضمانه الابتدائي ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سرية العطاء.

الضمان:

- ❖ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ما لا تقل عن (٢٥٪) من إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ❖ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥٪) من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

موعد الإفراج عن الضمان:

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

مستندات العطاء:

- ❖ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في البند (أ) "قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات".

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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 للبلدية في استبعاد العطاء.

الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

معاينة النشاط:

- ❖ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة النشاط معاملة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
- ❖ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص النشاط والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- ❖ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

تأجيل موعد فتح المظاريف:

- ❖ يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من البلدية أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في البلدية إلى جميع من قام بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في منصة فرص.

سحب العطاء:

- ❖ لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

تعديل العطاء:

- ❖ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦- الترسية والتعاقد وتسليم المشروع

الترسية والتعاقد:

- ❖ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ❖ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ❖ يجوز للبلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء الإيجار السنوي قبل ترسيه المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- ❖ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

تسليم المشروع:

- ❖ يتم تسليم المشروع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ❖ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧- الاشتراطات العامة

توصيل الخدمات للموقع:

- ❖ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -...) وغيرها من الخدمات اللازمة) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ومع شركة الكهرباء.

البرنامج الزمني للتنفيذ:

- ❖ يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لإنشاء المشروع.

الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- ❖ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع إدارة وتشغيل مبني تعليم كلية أهلية قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

تنفيذ الأعمال:

- ❖ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يشترط أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- ❖ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات 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.

حق البلدية في الإشراف:

- ❖ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ❖ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه مخالفاً للشروط والمواصفات المعتمدة.
- ❖ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ❖ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من الأمانة أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

استخدام العقار للغرض المخصص له:

- ❖ لا يجوز للمستثمر استخدام النشاط لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب النشاط من المستثمر.

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- ❖ لا يحق للمستثمر تأجير النشاط أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وذلك باستثناء حق المستثمر في تأجير أو استثمار الوحدات التجارية لصالحه داخل المشروع للغير سواء بصفة مباشرة أو عن طريق وكيل للإدارة والتشغيل.

موعد سداد الأجرة السنوية:

- ❖ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد. وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للبلدية مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى ثلاثون يوماً من بداية السنة الإيجارية وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للأمانة إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد كما يحق للأمانة إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة تشليث.

- ❖ يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعين الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (٨٦٠) تاريخ ١٣ / ٠٣ / ١٤٣٢ هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) تاريخ ٢٤ / ٠٢ / ١٤٣٩ هـ.
- ❖ تعتبر وسائل التواصل المسجلة في منصة (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة ٢ أعلاه من هذا البند.

متطلبات السلامة والأمن:

- ❖ يلتزم المستثمر بما يلي:
- ❖ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ❖ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ❖ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ❖ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ❖ يلتزم المستثمر بدليل تسوير مواقع الاعمال الانشائية الصادرة من الوزارة.
- ❖ يلتزم المستثمر بدليل تغطية المباني تحت الإنشاء الصادرة من الوزارة.

حالات إلغاء العقد:

- ❖ حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية:
- ❖ يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل البدء في المشروع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة أو لطلب أي من الجهات المعنية ذلك وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية:

- ❖ يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار خلال ثلاثون يوماً الأولى من بداية السنة العقدية.
- طلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يتم إعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ❖ قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير مُعتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.
- ❖ يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات -.....).
- ❖ تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- ❖ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب أو عوائق أو حقوق تعاقدية أو نظامية للغير.
- ❖ في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة لعمل إصلاحات لعناصر المشروع ومحتوياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبتة بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

أحكام عامة:

- ❖ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ❖ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ❖ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ❖ تخضع هذه المنافسة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) تاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) تاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦ هـ.
- ❖ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم ٥٨١٢٨ في ٤ / ١٢ / ١٤٣٢ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ / م ب وتاريخ ٢٦ / ٢ / ١٤٣٠ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني/وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان

- ❖ سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ في ٢ / ٧ / ١٤٣٢ هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ٢٦ / ١٢ / ١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣ / ٢٤٧ / ١٠٠٠ بتاريخ ٣٠ / ٧ / ١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدد ١ من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢ / ٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١ / ٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ١٤٧٣ / ٢٠١٤ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية). الالتزام بالتعميم رقم ٧٥٦ / ١ / ٤ بتاريخ ٤ / ٥ / ١٤٠٤ هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- ❖ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ❖ الالتزام بنظام المرور الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٨٥ / م (وتاريخ ٢٦ / ١٠ / ١٤٢٨ هـ وتعديلاته الصادرة بالمرسوم الملكي رقم ٧٠ / م (وتاريخ ٦ / ١١ / ١٤٣٧ هـ والمرسوم الملكي رقم ٧٣ / م (وتاريخ ١٨ / ٧ / ١٤٣٩ هـ والمرسوم الملكي رقم ١١٥ / م (وتاريخ ٥ / ١٢ / ١٤٣٩ هـ ولانته التنفيذ الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٢٢٤٩ (وتاريخ ١٠ / ٣ / ١٤٤١ هـ وما يستجد بها من تحديثات.
- ❖ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:
 - ❖ وثيقة العقد الأساسية
 - ❖ كراسة الشروط والمواصفات
 - ❖ المخططات والرسومات والمواصفات وتصاميم اللوحات المقدمة من الطرف الثاني
 - ❖ خطاب قبول العرض والترسية

القيمة المضافة:

- ❖ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة البلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٨- الاشتراطات الخاصة

مدة العقد:

- ❖ مدة العقد (٢٥ سنة) خمس وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

فترة التجهيز والإنشاء:

- ❖ يمنح المستثمر فترة (٥٠٪) عشرة في المئة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة حسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.
- ❖ يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.
- ❖ يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من إدارة الاستثمار ببلدية محافظة بيشة عند بدء تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- ❖ يلتزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام الموقع بتقديم المخططات الأولية للمشروع ليتم دراستها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالبلدية.
- ❖ يلتزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنشائية والمعمارية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لإدارة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة (PDF وDwg وGIS shape file) وتسلم ورقياً وإلكترونياً ويقرص مدمج أو USB مع جداول الكميات.
- ❖ يجب على المستثمر التنسيق المسبق وأخذ تصاريح أي أعمال حفر أو تمديد من الإدارة المختصة بالبلدية عن طريق الأنظمة المعتمدة بهذا الخصوص.

زيادة القيمة الإيجارية:

تزيد القيمة الإيجارية للمشروع بنسبة (١٠٪) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة العقد.

نشاط المشروع والاشتراطات:

- ❖ إنشاء وتشغيل وصيانة كلية تعليمية وذلك وفق الآتي:
- ❖ يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو وابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان ووزارة التعليم العالي والمؤسسة العامة للتدريب التقني والمهني والجهات ذات العلاقة فيما يخص نشاط العقد.
- ❖ يلتزم المستثمر بأن يحتوي الموقع على الاستخدامات الإلزامية (مبنى اداري - دورات مياه- مكتب لإدارة العامة- مقهى- عيادة طبية والاسعافات الأولية - مصلى - مواقف مظلة داخلية وخارجية).
- ❖ يلتزم المستثمر بعمل مواقف للسيارات حسب متطلبات الدراسة المرورية من عمل خطوط أرية ومصدات للسيارات ولوحات ارشادية ولوحات مرورية.
- ❖ يحق للمستثمر بالموقع توفير الاستخدامات الاختيارية بعد الحصول على الموافقات اللازمة وهي: (صراف الي-مطعم وجبات سريعة).
- ❖ يلتزم المستثمر بتوفير جميع المتطلبات التشغيلية من خلال تخصيص عدد كافي من قاعات المحاضرات النظرية ومواقع الدراسة العملية وتوفير وسائل الايضاح اللازمة مع شاشات وبروجكتور وتزويد الكلية بالأجهزة والمعدات التي تحددها وزارة التعليم أو الجهات ذات الاختصاص.
- ❖ يجب ان يتضمن منهج التدريب في الكلية المنهج المعتمد لدى الجهات ذات العلاقة.
- ❖ يجب ان تكون قاعات المحاضرات الدراسية مجهزة بالوسائل التعليمية الكافية ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد المتقدمين.
- ❖ يجب مراعاة توفير دورات المياه حسب معدل احتياج الموقع مع الالتزام بتشغيلها وصيانتها ونظافتها بشكل مستمر.
- ❖ يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو وابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يخص نشاط العقد.
- ❖ يلتزم المستثمر بتشجير الموقع بأشجار مظلة وذلك لتحسين جودة الحياة مع مراعاة استخدام الأنواع التالية: (النيم - الفيكس - الياسمين الهندي - بونسيانا - وغيرها من الأشجار التي تتناسب مع محافظة بيشة) بارتفاع لا تقل عن ٢,٥ متر، وان تكون النباتات خالية من الأمراض والفطريات وان لا تحتوي على اعوجاجات وان تكون مزودة بشبكة ري متكاملة وخزان لمياه الري يغطي الاحتياج المائي للنباتات مدة ٣ أيام مع مراعاة التوزيع الأمثل للتشجير بحيث لا تؤثر بصريا على مضمار التعليم.
- ❖ يلتزم المستثمر بتشجير مواقف السيارات ووضع نباتات طبيعية بالموقع مع مراعاة ألا تكون ذات روائح نفاثة وأن تكون من الأنواع الظليلة والغير معيقة للحركة مع توفير شبكات الري الخاصة بها مع توفير شبكات الري الخاصة بها.
- ❖ يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الإنشاء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من (نفايات بأنواعها -مباني قديمة - أرضة قديمة ... الخ....) وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرامم الخاصة ببلدية محافظة بيشة.
- ❖ يقع على المستثمر مسؤولية عمل دراسات التربة ومعالجتها كما يتحمل المستثمر جميع التكاليف والترتيبات الخاصة إن لزم.
- ❖ يجب أن تكون المباني المقامة من قبل المستثمر ثابتة وليست مؤقتة وتكون الأصول الثابتة من أملاك البلدية عند انتهاء أو إلغاء المشروع ولا يحق للمستثمر فك أو نزع أي من تلك الأصول.
- ❖ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع.
- ❖ لا يسمح بالنشاطات ذات الطابع الصناعي مهما كانت (ورش الصيانة الخفيفة والثقلية وورش التجارة والحدادة...الخ).
- ❖ يلتزم المستثمر بمواصفات وجودة التنفيذ الواردة في لوائح وزارة البلديات والإسكان والتي تتضمن ولا تقتصر على:

أ-مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام
ب-تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي مع مان مطابقة جميع المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

ت-اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المراكز الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات بط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين.
ث-عدم الار بالطرر والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات مشاة والمسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يتضمن عدم حدوث إصابة مثل توفير السقالات والسلالم وضمان التنفيذ بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذات وأحذية واقية.

- ❖ يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذل لتحديد مواقع الدخول والخروج عدد المواقع مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة الوصلية لموقع المشروع.
- ❖ يلتزم المستثمر بتقديم جميع التصاميم الإنشائية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية وتفصيلها وما تستلزمه جميع أعمال المشروع واعتمادها من الإدارة المختصة ببلدية محافظة بيشة.

قيمة استهلاك الكهرباء:

- ❖ يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات البلدية و/أو أي جهة أخرى.

الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

- ❖ يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة حسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.
- ❖ الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

مواقف السيارات:

- ❖ الالتزام باشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

اللوحات الإعلانية:

- ❖ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم المتعلقة بذلك.

اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ❖ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حوادث لا سمح الله.
- ❖ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل (٦ أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت.
- ❖ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ❖ يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- ❖ يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى وحراسته من المخربين.
- ❖ يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة بيشة سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات القياسية السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤولية أن تكون بلدية محافظة بيشة قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.
- ❖ يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتعديل ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتعديل ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل على أن يتم إصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون ٢٤ ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذل (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بالآتي :

أ- الصيانة الوقائية: وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:

- تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد
- تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حي طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
- اتخاذ كل ما من شأنه مان عدم تدخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.
- ب- الصيانة الإصلاحية: وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي:
- يلتزم المستثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية.
- لا تتحمل بلدية محافظة بيشة أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً
- يلتزم المستثمر – إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة – بالتعاقد من شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد.
- يلتزم المستثمر بوجود عقد الكتروني معتمد من منصة مدينتي حسب نشاط العقد.

العاملون:

- ❖ يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين وتحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل.

٩- الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي:

- ❖ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

الاشتراطات المعمارية:

- ❖ أن يكون التصميم المعماري للمشروع مستداماً ومتميزاً ويشكل نموذجياً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمحافظة بيشة.
- ❖ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ❖ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ❖ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المحلات التجارية.
- ❖ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ❖ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- ❖ الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:

- ❖ الالتزام بالاشتراطات واللوائح الصادرة بوزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة وأخذ الموافقات اللازمة إن وجدت.

١٠- اشتراطات الأمن والسلامة

الإجراءات الوقائية:

- ❖ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ❖ يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر ال سامي رقم (م/ ٣٤) وتاريخ ٣ / ٧ / ١٤٤٤ هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم (١٦٤) وتاريخ ٣ / ١ / ١٤٤٤ هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذل بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.
- ❖ تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) تختم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص وتدوّن فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

- ❖ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع والمعتمدة أو المطلوبة من الدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

المسؤولية عن الحوادث:

- ❖ على المستثمر والمكتب الاستشاري والمقاول الالتزام بما يلي:
- ❖ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١- الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة وتحصيل كافة الرسوم والغرامات وفق الإجراءات الواردة في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) تاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٤٠٩٠٥٨٥٤ / ١ تاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وتحديثاتها وكذا ما تتضمنه الأنظمة والتعليمات الأخرى الحاكمة لهذا الشأن ويحق للبلدية تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه. في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من إدارة الاستثمار ببلدية محافظة بيشة عند بدء تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (١٥٠٠٠ ريال) خمس عشرة ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من البلدية وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للبلدية إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة بيشة.

المخالفات الإضافية			
م	المخالفة	قيمة المخالفة	
		الحد الأدنى	الحد الأعلى
١	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع السنوي	١,٠٠٠ ريال/موقع	٥,٠٠٠ ريال/موقع
٢	عدم اعداد تقرير الامن والسلامة الشهري	١,٠٠٠ ريال/موقع	٥,٠٠٠ ريال/موقع
٣	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من إدارة الاستثمار	٥,٠٠٠ ريال/حالة	١٠,٠٠٠ ريال/حالة
٤	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الامن والسلامة	٥,٠٠٠ ريال/حالة	١٠,٠٠٠ ريال/حالة

غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ الم شروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحي لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠ % من قيمة الأيجار السنوي.

التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

- يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على) رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت (ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - الإدارة المشرفة بلدية محافظة بيشة بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصحية).
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.
- يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:
- إثبات سداد فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.
- تزويد وكالة الاستثمار للقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

١٢- نموذج العطاء

سعادة رئيس بلدية محافظة تثليث

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم في (إدارة وتشغيل مبني تعليمي كلية أهلية وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة العطاء للسنة الأولى وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

زيادة دورية كل ٥ سنوات بنسبة ١٠٪ من قيمة أخر أجرة سنوية مستحقة للسداد للفترة التي تسبقها			
م	السنة الإيجارية	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*	
		رقماً	كتابة
١	الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة		
٢	السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشر		
٣	الحادي عشر والثاني عشر والثالث عشر والرابع عشر والخامس عشر		
٤	السادس عشر والسابع عشر والثامن عشر والتاسع عشر والعشرون		
٥	الواحد والعشرون والثاني والعشرون والثالث والعشرون والرابع والعشرون والخامس والعشرون		

*ملاحظة: يتم تعبئة الجدول أعلاه حسب مدة العقد الرسمية وتكون الأسعار شاملة ضريبة القيمة المضافة.

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

الختم الرسمي

التوقيع:

الاسم:

التاريخ



١٣- المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):



١٤- نموذج محضر تسليم مواقع للمستثمر

محضر تسليم مواقع

موقع النشاط ووصفه	(إدارة وتشغيل مبني تعليم كلية أهلية)
اسم المستثمر	
رقم العقد	
العقار رقم	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إدارة وتشغيل مبني تعليم كلية أهلية بموجب عقد الإيجار المبرم
مع بلدية محافظة بيشة
وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذل الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع أدناه

مدير الاستثمار

المستثمر

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي

١٥- 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 المنافسة وعلى وجه خاص: لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم ((٤٠١٥٢)) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم ((٤٠١٥٢)) تاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم ((٤٨٨٤٣)) تاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦ هـ.
 ٣. اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
 ٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
 ٥. اطلع على كروكي الموقع العام (الكروكي المساحي) وماورد به من تعليمات وملاحظات.
- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم :
الوظيفة :
التاريخ:

الختم

التوقيع

١٦- نموذج العقد

عقد استثمار عقار بلدي
اسم المشروع: (وفقاً لمنصة فرص)
رقم العقد: (وفقاً لمنصة فرص)
تاريخ توقيع العقد: اليوم / التاريخ / المدينة

بعون الله وتوفيقه تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي) على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:
١ - (بلدية محافظة بيشة) وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل بلدية محافظة بيشة) بصفته (.....) والمشار إليها فيما بعد بـ "بلدية محافظة بيشة أو الطرف الأول".

العنوان:.....
الهاتف:.....
الفاكس:.....
الصندوق البريدي:.....
المدينة:.....
الرمز البريدي:.....
البريد الإلكتروني:.....

٢ - (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ:// ١٤ هـ وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة) بموجب هوية رقم (.....) بصفته (.....) (المشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني").

العنوان المختصر:.....
رقم المبنى:.....
اسم الشارع:.....
الحي:.....
المدينة:.....
الرمز البريدي:.....
الرقم الفرعي:.....
الهاتف:.....
الفاكس:.....
البريد الإلكتروني:.....

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
 - ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد وعين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر وتقدم بعرضه بموجب عطاءه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
 - ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركا خضوع العقد للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذل والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
 - ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (...) وتاريخ:// بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) (الفاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة
 - وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي:
- البند الأول: حكم التمهيد
- يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.
- البند الثاني: التعريفات
- تعني المصطلحات التالية في العقد— ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:
- الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
- العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مباني مضافة خلال مدة العقد.
- المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
- تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
- الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة تحتسب من مدة العقد الأصلية وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث : مستندات العقد

١ - يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

د- العطاء رقم (.....) بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته .

هـ - إشعار الترسية رقم (.....) بتاريخ (.....).

و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

ز- الضمان البنكي.

ح- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتاباً أنها من مستندات العقد-إن وجدت- .

٢- تُشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدُّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد .

٣ - في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

٤ - في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

البند الرابع: وصف العقار
١ - يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

موقع العقار
المنطقة:
المدينة:
الحي:
الشارع:
رقم المخطط:
رقم العقار:
حدود العقار
شمالاً: بطول:
جنوباً: بطول:
شرقاً: بطول:
غرباً: بطول:
نوع العقار:
مساحة الأرض:
مساحة المباني: حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.
عدد الأدوار: حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.
نوع البناء:
نوع النشاط:
إحداثيات الموقع
الاحداثي السيني (X): حسب القرار المساحي المرفق
الاحداثي الصادي (Y):

٢ - تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
البند الخامس: الغرض من العقد
الغرض من هذا العقد قيام المستثمر باستثمار العقار ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا
الغرض إلا بعد الحصول على الموافقة
الخطية المسبقة من الطرف الأول وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك .

البند السادس: مدة العقد

- ١- مدة العقد (.....) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.
 - ٢- تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (....) من مدة العقد وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
 - ٣- في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك .
- البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية

١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.

٢ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.

٣ - في تطبيق أحكام هذا البند يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهرا ميلاديا يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفق الكراسة.

٤ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضروريا ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.

٥ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع ويشمل ذلك - لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذل ويعد هذا العقد تفويضا من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.

٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقا للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.

٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.

٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت - دون أي تعويض عنها ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقا لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء مالم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/ البلدية وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/ البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك .

٦ - إذا أفلس المستثمر أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوجبه تحت الحراسة أو تعيين حارس قضائي على موجوداته .

٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

٨ - إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/ البلدية على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر: تعديلات العقد
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق
يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات
الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات
١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.
٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد
حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقها لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

الطرف الثاني:
الاسم:
الصفة:
التوقيع:

الطرف الأول:
الاسم:
الصفة:
التوقيع: