



فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة  
وكالة الاستثمار والتخصيص

# كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة



## فهرس المحتويات

٤	أ-قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٥	ب-تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات
٦	ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٧	١-مقدمة
٨	٢-وصف العقار
٩	٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
٩	١-٣ من يحق له دخول المنافسة:
٩	٢-٣ سرية المعلومات:
٩	٣-٣ لغة العطاء:
٩	٤-٣ مكان تقديم العطاءات:
٩	٥-٣ موعد تقديم العطاءات:
٩	٦-٣ موعد فتح المظاريف:
٩	٧-٣ تقديم العطاءات:
١٠	٨-٣ كتابة الأسعار:
١٠	٩-٣ مدة سريان العطاء:
١٠	١٠-٣ الضمان:
١٠	١١-٣ موعد الإفراج عن الضمان:
١٠	١٢-٣ مستندات العطاء:
١١	٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
١١	٤-٤ دراسة الشروط الواردة بالكرامة:
١١	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١١	٤-٤ معاينة العقار:
١١	٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١١	٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١١	٥-٢ تمديد موعد فتح المظاريف:
١٢	٣-٥ سحب العطاء:
١٢	٤-٤ تعديل العطاء:
١٢	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٣	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:
١٣	٦-١ الترسية وال التعاقد:
١٣	٦-٢ تسليم الموقع:
١٤	٧- الاشتراطات العامة
١٤	٧-١ توصيل الخدمات للموقع:
١٤	٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٤	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٤	٧-٤ تنفيذ الأعمال:
١٤	٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
١٤	٧-٦ حق الأمانة في الإشراف:
١٥	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٥	٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:
١٥	٩-٧ التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٥	١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:
١٥	١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:
١٦	١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
١٦	١٣-٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١٦	٤-٧ أحكام عامة:
١٧	٥-٧ القيمة المضافة:
١٨	٨- الاشتراطات الخاصة
١٨	٩- مدة العقد:
١٨	٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:
١٨	٣-٨ زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):
١٨	٤-٨ نشاط المشروع والاشتراطات:
١٨	٥-٨ الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:
٢١	٦-٨ مواقف السيارات:
٢١	٧-٨ اللوحات الإعلانية:
٢١	٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٢٢	٩-٨ العاملون:
٢٢	١٠-٨ الغرامات والجزاءات:
٢٣	١١-٨ غرامة التأخير:
٢٤	١٢-٨ التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:
٢٥	٩- الاشتراطات الفنية:
٢٥	١٩-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٢٥	٢-٩ الاشتراطات المعمارية:
٢٥	٣-٩ الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:
٢٦	٤-٩ اشتراطات الأمن والسلامة
٢٦	١-١٠ الإجراءات الوقائية:
٢٦	٢-١٠ الالتزام بتعليمات واحتراطات الدفاع المدني:
٢٦	٣-١٠ المسؤولية عن الحوادث:
٢٧	١-١١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالطرف المختوم (نموذج ٦/٦)
٢٨	٢-١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)
٢٩	٣-١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣)
٣٠	٤-١١ إقرار من المستثمر
٣١	٥-١٢ نموذج العقد
٤١	٦-١٤ بطاقة وصف:

## أ-قائمة تدقيق ل تقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية ( فرص ) عبر الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومحفظ - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هويته في الموعد المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الالكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك التأكد ومراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها محفوظة بختمه.

م	مستندات الطرف المالي	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٢	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبيته ومحفظاً بختم المستثمر		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٥	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٧	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٨	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
٩	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظمية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية )		
١١	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن ٩٠ يوماً من تاريخ فتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
١٢	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		
١٣	نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعنوانين الرسمية		
١٤	شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) توضح سلامة السجل الائتماني.		

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

يكون للمصطلحات في كراسة الشروط والمواصفات هذه المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة الباحة
العقارات	هو الموقع المشار له في الكراسة لإقامة نشاط المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة)
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) من خلال الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
٢٠٢٦/٠٢/٠٤ م	التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق (فرص)	تاريخ الإعلان
٢٠٢٦/٠٤/٠٥ م	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	آخر موعد لتقديم العطاءات
٢٠٢٦/٠٤/٠٥ م	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحدد الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى

## ١- مقدمة

ترغب أمانة الباحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة لكراسات للتعرف على الاحتياطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى وكالة الاستثمار بمبنى أمانة منطقة الباحة .
٢. تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً لوكالة الاستثمار موضحاً به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة.

## ١-٢ وصف العقار

<b>نوع النشاط</b>	(إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة)								
<b>مكونات النشاط</b>	مستودعات منخفضة الخطورة								
<b>موقع العقار</b>	حي الورود - طريق الملك فهد.								
<b>المدينة</b>	الباحة								
<b>حدود العقار</b>	<table> <tr> <td>: شمالاً</td> <td>: شمالاً</td> </tr> <tr> <td>: جنوباً</td> <td>: جنوباً</td> </tr> <tr> <td>: شرقاً</td> <td>: شرقاً</td> </tr> <tr> <td>: غرباً</td> <td>: غرباً</td> </tr> </table>	: شمالاً	: شمالاً	: جنوباً	: جنوباً	: شرقاً	: شرقاً	: غرباً	: غرباً
: شمالاً	: شمالاً								
: جنوباً	: جنوباً								
: شرقاً	: شرقاً								
: غرباً	: غرباً								
<b>نوع العقار</b>	ارض								
<b>مساحة الأرض</b>	مساحة القطعة (ث ١١) = ٢ م ٧٨٧٩٠,٣٤								
<b>مساحة المبني</b>	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة								
<b>عدد الأدوار</b>	حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة								
<b>نوع البناء</b>	هيكل (خرساني ومعدني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي								
<b>رقم القطعة</b>	ث ١١								

**الخدمات بالعقار:**

**بيانات أخرى:**

### ٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في نفس مجال المشروع التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لا تطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

١/١-٣

#### ٢-٣ سرية المعلومات:

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

#### ٣-٣ لغة العطاء:

- 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.

- في حال النزاع يستند 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 المضامون.

#### ٤-٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة، وتسلم باليد لوكالة الاستثمار.

#### ٥-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ٤٠٥/٤/٢٠٢٦م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٦-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو يوم الأحد، بتاريخ ٤٠٥/٤/٢٠٢٦م.

#### ٧-٣ تقييم العطاءات:

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

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤، أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momrah.gov.sa](mailto:inv@momrah.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### ٣- كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه 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.
  - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) 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، والتوفيق عليه وختمه.

### ٤- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

### ٥- الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، 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، 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، وقبلاً للتمديد عند الحاجة.

- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان البنكي به أقل من (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٦- موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ٧- مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .

## ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ٤-١ 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 في استبعاد العطاء.

### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة 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.

### ٤-٣ معاينة العقار:

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

## ٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه الأمانة، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عنوانينهم المسجلة في موقع فرص وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٥-٢ تمديد موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت الأمانة ذلك، حيث ستقوم الأمانة بإخطار جميع مشترين الكراسة بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عنوانينهم المسجلة في موقع فرص.

### ٣- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤- تعديل العطاء:

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

### ٥- 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 تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقدم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.

يجوز للأمانة مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

١/١-٦

١/٢-٦

١/٣-٦

١/٤-٦

### ٢-٦ تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

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.

٢/١-٦

٢/٢-٦

## ٧- الاشتراطات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لإنشاء المشروع.

### ٣-٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- ٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٣/٢-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

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

### ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 الازمة لحلها.

### ٦-٧ حق الأمانة في الإشراف:

٦/١-٧ للأمانة 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 الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة 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.

#### ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

#### ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### ٩-٧ 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، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وذلك باستثناء حق المستثمر في تأجير أو استثمار الوحدات التجارية لصالحه داخل المشروع للغير سواء بنفسه بصفة مباشرة أو عن طريق وكيل للإدارة والتشغيل".

#### ١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للأمانة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للأمانة إلغاء العقد وطالبة 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 أمانة الباحة.

٢- 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 والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (٨٦٠) وتاريخ ٣/١٣/١٤٣٢هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩هـ.

٣- تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع ( فرص ) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة ٢ أعلاه من هذا البند.

#### ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.

- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ ١١/٤-٧ الزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٥-٧ 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ١١/٦-٧ يلتزم المستثمر بدليل تسويير موقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بدليل تغطية المبني تحت الإنشاء الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

## ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة 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 حسب الإجراءات النظامية المتبعة.

## ١٣-٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنسانية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير معتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.
- يقوم المستثمر بإجراء مخالفات مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات - .....).
- تقوم الأمانة 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.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقاومة 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 ومحبياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبته بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

## ١٤-٧ أحكام عامة:

- ١٤/١-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ١٤/٢-٧ ١٤/٣-٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ١٤/٤-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في تاريخ ١٤٠٦/٢٩ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم

(٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٧/١٨ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ٦/١٤٤٢/٠٨/٢ هـ.

الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٠/٢/٢٦ م ب وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م ب وتاريخ ١٤٣٢/٤ 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 وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ مشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية التجارية .

الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمبني السكني) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).

الالتزام بالتعيم رقم ١٤٠٤/٥/٤ ع بتاريخ ١٤٧٥٦ هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المبني من قبل مكتب هندسي على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس متخصص لضمان سلامة بناءها.

يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستأجر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير المستحقات للجهات ذات العلاقة.

١٤/٥-٧

١٤/٦-٧

١٤/٧-٧

١٤/٨-٧

#### ١٥-٧ القيمة المضافة:

يلتزم المستأجر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة 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

### ١-٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من الأمانة للمستثمر 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 وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظة.

### ٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:

- يعطى المستثمر فترة (١٠٪) عشرة في المئة من مدة العقد، 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 للأمانة إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لقصصيده في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.
- يتلزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة الباحة عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- يتلزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام الموقع بتقديم المخططات الأولية للمشروع ليتم دراستها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالأمانة.
- يتلزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنسانية والمعمارية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لوكالة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة (PDF و Dwg و GIS shape file) وتسليم ورقياً وإلكترونياً وبقرص مدمج أو USB مع جداول الكميات.
- يجب على المستثمر تنسيق المسيق وأخذ تصاريح أي أعمال حفر أو تمديد من الإداره العامة لمكتب تنسيق المشاريع بالأمانة عن طريق الانظمة المعتمدة بهذا الخصوص.

### ٣-٨ زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

يتلزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (١٠٪) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

### ٤-٨ نشاط المشروع والاشتراطات:

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة وذلك وفق الآتي:

١. يتلزم المستثمر بجميع ما ورد بالاشتراطات الخاصة بالمستودعات والمخازن الصادرة من وزارة البلديات والإسكان لعام ٤٤٦هـ وبالتعليم الصادر من وزير البلديات والإسكان رقم ١4600327053/١ بتاريخ ١446/١٠/٠٨هـ وما يستجد من تعليمات وقرارات وقواعد بهذا الخصوص.
٢. يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص العقد.



٣. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين ولا يصرح بممارسة النشاط التجاري ولا يسمح بسكن العاملين بالموقع.
٤. يلتزم المستثمر بمعاينة المناسيب بالموقع معاينة تامة نافية للجهالة مع تحمل جميع التكاليف والترتيبات الازمة لأعمال الردم والتسوية بالموقع
٥. يلتزم المستثمر بأن يتلاءم المشروع مع استخدامات ونظام البناء بالمنطقة وبما يتلاءم مع القرار المساحي، واحتياطات، وزارة البلديات، والإسكان.
٦. يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الإنشاء وفي حالة وجود مخالفات بالأرض من (نفايات باتواعها -مباني قديمة - أرصدة قيمة ... الخ....) وجميع تكاليف الهدم والردم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرادم الخاصة بأمانة الباحة.
٧. يلتزم المستثمر بتقديم جميع التصميمات الإنسانية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية وتفاصيلها وما تستلزمها جميع أعمال المشروع واعتمادها من الإدارة العامة للدراسات والتصميمات بأمانة الباحة.
٨. في حال احتياج الموقع لدراسات هيدرولوجية يلتزم المستثمر بإعداد الدراسة وتقديمها للاعتماد.
٩. يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات الخدمية المختصة (الكهرباء، المياه، الاتصالات، الصرف الصحي، وغيرها) وذلك لأغراض إصدار التراخيص الفنية وأعمال التشغيل.
١٠. يلتزم المستثمر بعمل الرفوعات المساحية ودراسات التربة الازمة.
١١. يلتزم المستثمر بتخصيص جزء من مساحة الموقع كـ (**مساحات مفتوحة**) ويقصد بها ممرات مشاة مظللة ومسار للدراجات وحدائق طبيعية ومسطحات خضراء ومناطق ترفيهية تعد كمتvens طبيعيا داخل المشروع على ان يتم تقديم التصميمات الخاصة بها للإدارة العامة للدراسات والتصميمات بأمانة للاعتماد.
١٢. يجب على المستثمر تقديم نموذج متميز لمستودعات مستدامة تعكس التطور العمراني للمملكة العربية السعودية لوكالة الاستثمار والإدارات المعنية وأخذ الموافقات عليها مع مراعاة أن تلبي معايير الاستدامة والاطلاع على أحد الدراست في مجال تطبيق معايير الاستدامة محلياً وعالمياً.
١٣. يلتزم المستثمر بإعداد دراسات وتصاميم لنظام مياه الصرف الصحي ومعالجة مياه الصرف الصحي والاعتماد من شركة المياه الوطنية.
١٤. يلتزم المستثمر بإعداد مخططات ودراسات التغذية الكهربائية والاعتماد من الشركة السعودية للكهرباء.
١٥. يلتزم المستثمر بإعداد دراسات وتصاميم شبكة الاتصالات والاعتماد من الجهات ذات الاختصاص.



١٦. يلتزم المستثمر بما ورد بالجدول أدناه من خلال توفير البنية التحتية الخدمات الأساسية وربطها بالموقع:

الخدمات الأساسية	
الاشتراطات والالتزامات	الخدمات الأساسية
على المستثمر تقديم المخطط العام والحصول على الموافقة من الأمانة وعلى المستثمر تقديم الطلب عن طريق المكاتب والشركات المعتمدة إلى الجهات ذات العلاقة بالأمانة وخارجها وأن تراعي جميع اشتراطات وزارة البلديات والإسكان ويلتزم المستثمر بتنفيذها حسب التصميم والمواد المعتمدة من الأمانة كما يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات الخدمية ذات العلاقة والربط معها "وتعُد هذه الالتزامات جزءاً لا يتجزأ من مسؤولية المستثمر التنفيذية والمالية، ولا يحق له المطالبة بأي تعويض من أمانة الباحة.	١ شبكة الكهرباء ٢ شبكة المياه العذبة ٣ شبكة الصرف الصحي ٤ شبكة تصريف مياه الأمطار ٥ شبكة الاتصالات ٦ شبكة كاميرات المراقبة والتحكم مرتبطة بغرفة للتحكم ٧ نظام إدارة النفايات ٨ محطة معالجة مياه رمادية

١٧. يلتزم المستثمر بتنفيذ البنية التحتية حسب ما هو موضح أدناه:

البنية التحتية الأساسية للمشروع	
الاشتراطات والالتزامات	العناصر الأساسية
على المستثمر تقديم المخطط العام والحصول على الموافقة من الأمانة وعلى المستثمر تقديم الطلب عن طريق المكاتب والشركات المعتمدة إلى الجهات ذات العلاقة بالأمانة وخارجها وأن تراعي جميع اشتراطات وزارة البلديات والإسكان ويلتزم المستثمر بتنفيذها حسب التصميم والمواد المعتمدة من الأمانة ورماعنة منطقة التشغيل اللوجستي ومنطقة الخدمات "وتعُد هذه الالتزامات جزءاً لا يتجزأ من مسؤولية المستثمر التنفيذية والمالية، ولا يحق له المطالبة بأي تعويض من أمانة الباحة.	١ الأرصفة وممرات المشاة ٢ شبكة الطرق ٣ شبكة الإنارة ٤ الجزر الوسطية ٥ البوابات الرئيسية ٦ مباني إدارية للمشروع / بوابات دخول وخروج. ٧ التشيير وشبكات الري وأن تكون مسطحات خضراء طبيعية تحتوي على جميع أنواع التنوع النباتي الملائم لمنطقة الباحة (أشجار - شجيرات - مغطيات تربة - نحيله طبيعية) موزعة في الجزر الوسطية وممرات المشاة والميادين ٨ والطرق والحدائق ٩ موافق السيارات حسب طبيعة كل نشاط (مبني مراقبة وتحكم) تحتوي على شاشات مرتبطة بالكاميرات لمراقبة كامل موقع المشروع مع اتصاله بشبكة الامانة.

## ٥- 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 الأمانة فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

أو من خلال مسح الرمز التالي: 	للمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان يمكنكم زيارة الموقع الرسمي: <a href="https://www.momrah.gov.sa">https://www.momrah.gov.sa</a>
----------------------------------	--

## ٦- مواقيف السيارات:

- الالتزام باشتراطات ومعايير الخاصة بمواقيف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

## ٧- اللوحات الإعلانية:

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

## ٨- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع، ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حادث لا سمح الله.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ٦ أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة 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 اطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتتنسيق 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، والإندار، والإطفاء.
- يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حساب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى وحراسته من المخربين. يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة الباحة سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات القياسية السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسئولية أن تكون أمانة الباحة قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.

- يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتغيير 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 ٤٢ ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بما يأتي :

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 للموقع 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 حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
- اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل 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 الموقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي:

- يلتزم المستثمر بتواجد فني بالموقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكلفة الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية.
- لا تتحمل أمانة الباحة 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 مدینتي حسب نشاط العقد.

## ٩-٨ العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

## ١٠-٨ الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/١٢ هـ والقواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/١٢ هـ، وما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم ويحق للأمانة تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه.

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة الباحة عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (١٥٠٠٠ ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من الأمانة وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للأمانة إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على أمانة الباحة.

العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	٥٠٠٠ ريال / موقع	١٠٠٠ ريال / موقع	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	١
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	٥٠٠٠ ريال / موقع	١٠٠٠ ريال / موقع	عدم اعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	٢
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	١٠٠٠ ريال / حالة	٥٠٠٠ ريال / حالة	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من وكالة الاستثمار	٣
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	١٠٠٠ ريال / حالة	٥٠٠٠ ريال / حالة	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمن والسلامة	٤

## ١١-٨ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الإيجار السنوي.

## ١٢-٨ التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

- أ- 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 - الإدارية المشرفة أمانة الباحة 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.
- ب- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصحية).
- ت- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقى للمبني.
- ث- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم كتبیات التشغیل والصيانة.
- يلتزم المستثمر بتسلیم التقریر المالي یوضّح ما یلي:
- ج- إثبات سداده فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.
- ح- تزويد وكالة الاستثمار للقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.



## ٩- الاشتراطات الفنية

### ١-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

### ٢-٩ الاشتراطات المعمارية:

١. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:  
١. أن يكون التصميم المعماري للمشروع مستداماً ومتميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمدينة الباحة.  
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.  
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.  
٤. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على الموقع.  
٥. أن يتحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.  
٦. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.  
٧. الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

### ٣-٩ الاشتراطات ولوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:

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

## ١٠- اشتراطات الأمان والسلامة

### ١-١٠ الإجراءات الوقائية:

-يلزム المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الضرورية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

- يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر السامي رقم (٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٧ هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم ١٦٤ وتاريخ ١٤٤٤/٣/١ هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.

- تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحرائق) تختتم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

### ٢-١٠ الالتزام بتعليمات واحتياطات الدفاع المدني:

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

### ٣-١٠ المسؤولية عن الحوادث:

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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



## ١١- نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

المعالي/ أمين منطقة الباحة

إشارة إلى إعلانكم المنصور بالصحف بتاريخ ٤/٢٠٢٦/٢٠٢٦ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في منطقة الباحة لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا تقل قيمتها عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

(زيادة دورية كل ٥ سنوات بنسبة ١٠٪) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها		
كتابة	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*	السنة الإيجارية
		السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة الخامسة
		السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعشرة
		السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر
		السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون
		السنة الإيجارية الحادية والعشرون والثانية والعشرون والثالثة والعشرون والرابعة والعشرون الخامسة والعشرون

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

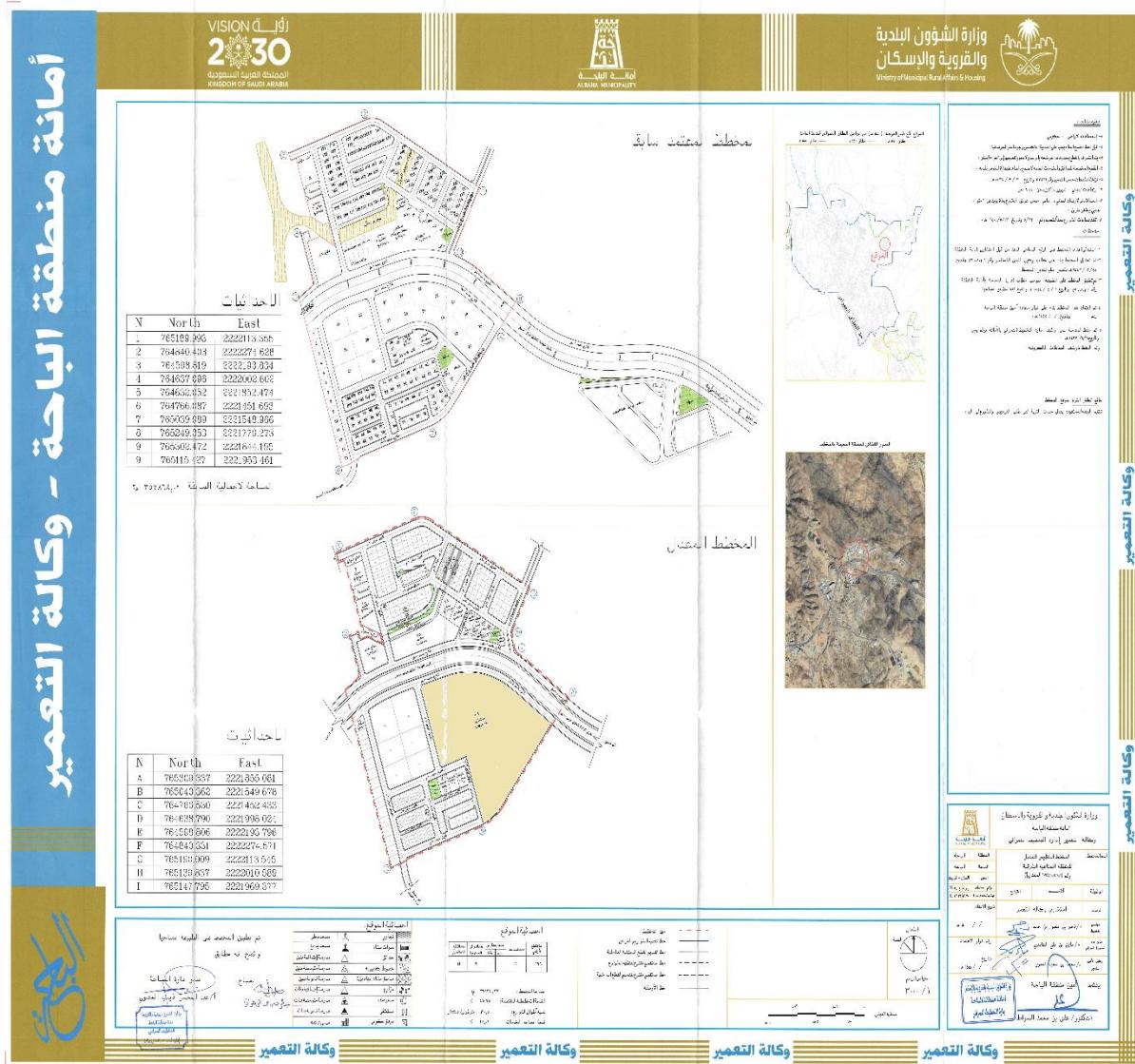
اسم الشركة
رقم السجل التجاري
صادرة من
نوع النشاط
هاتف:
ص.ب

الختم الرسمي

التوقيع



## ١١- المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





### ١١-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في ..... يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) بموجب عقد الإيجار المبرم مع ..... أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه ..... (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع ..... التوقيع ..... الختم ..... .....	..... ..... ..... .....
_____ صورة لملف العقار	



## ٤-١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩.
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في تاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٧/١٨ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ٦/٢/١٤٤٢.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
٤. اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
٥. اطلع على القرار المساحي (الكريوكى التنظيمى) وماورد به من تعليمات وملاحظات.
٦. عاين المناسب بالموقع معينة تامة نافية للجهالة مع تحمل جميع التكاليف والترتيبات الازمة لأعمال الردم والتسوية بالموقع.

الختم

التوقيع

## ١-١ 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 كلٍ من:

- ١ - (أمانة الباحة)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل أمانة الباحة)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "أمانة الباحة أو الطرف الأول".

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي
المدينة
رمز البريدي
البريد الإلكتروني

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

العنوان المختصر
رقم المبني
اسم الشارع
الحي
المدينة
رمز البريدي
رقم الفرع
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، وعain العقار محل العقد معينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلاً ومدركاً خصوص العقد للاحقة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتنى 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 (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليةهما 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 مبانٍ 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- يتالف هذا العقد من المستندات الآتية:
  - أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).
  - ب- الكراسة.
  - ج- محضر تسليم العقار.
  - د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرافقاته.
  - هـ إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).
  - وـ المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
  - زـ الضمان البنكي.
- حـ أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدت.
- ٢ - تُشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد 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:

المنطقة: البحرين	موقع العقار
الحي: الورود	المدينة: البحرين
الشارع: طريق الملك فهد.	الشارع: طريق الملك فهد.
رقم العقار:	رقم المخطط:
بطول:	شمالاً:
بطول:	جنوباً:
بطول:	شرقاً:
بطول:	غرباً:
أرض	نوع العقار
مساحة القطعة رقم (١١) = ٧٨٧٩٠,٣٤ م٢	مساحة الأرض
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.	مساحة المباني
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.	عدد الأدوار
هيكل (خرسانى ومعدنى) ووفق معايير كود البناء السعودى	نوع البناء
مستودعات منخفضة الخطورة	نوع النشاط
إحداثيات الموقع	
حسب القرار المساحي المرفق	الاحادى السيني (X) الاحادى الصادى (Y)

٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكملاً له.

#### البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات منخفضة الخطورة) 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 (٢٥ سنة) خمسة وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسلیم 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 أى وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢-تشتمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (١٠٪) 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

- 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 انشأه وجهزه في العقار.
- ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً، ببدأ 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 الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- ٢-تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

#### ٣-تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة

- ٤-أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- ٥-سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض 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 ذلك، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- ٦-تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.

٧-إزاله أي مخالفة لأحكام العقد وال kraasse والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.

- ٨-عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسئولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجةً لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

#### البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديانته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

#### البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

لالأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة وفقاً 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 مرافق بها جدول زمني لإنتهاء 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 يصح 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 يصح 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 خطى للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبتت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته.

٧-إذا ثبت 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 العرش، 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 مدة تأجير العقار من الباطن يسلم المستثمر طرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسلیمه 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 بتسلیم 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 كتابةً على ذلك التعديل.

#### **البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق**

يخصم العقد لأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعوى أو مطالبات بموجبها.

#### **البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات**

- ١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوان الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجأً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.
- ٢- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبلغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العنوان 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 وتفيذه.

#### **البند السابع عشر: نسخ العقد**

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

**الطرف الأول:**

الاسم: \_\_\_\_\_  
الصفة: \_\_\_\_\_  
التوقيع: \_\_\_\_\_

### ١-١٣ إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعنوانين الرسمية:

وسائل الاتصال والعنوانين الرسمية	
اسم الشركة / المؤسسة	
رقم الهاتف	
رقم الفاكس	
رقم الجوال	
مرتبط بنظام أبشر	
“باسم صاحب المؤسسة/الشركة”	
البريد الإلكتروني	
للشركة / المؤسسة	
العنوان الوطني للشركة / المؤسسة	
اسم المدينة	
اسم الشارع	
اسم الحي	
رقم المبنى	
الرقم الفرعى	
الرمز البريدي	
ملاحظات وبيانات إضافية	

يقر المستثمر بما يلي:

١. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يتلزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة الباحة موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.
٢. بأن وكالة الاستثمار غير مسؤولة عن تعذر إرسال أي تتبّيه صادر منها إلى المستثمر مادامت مرسلة على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.
٣. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة النتائج الناتجة.

الختام

التوقيع

٤-١ بطاقة وصف:

