



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والامكان  
بلدية حاجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## كراسة الشروط والمواصفات

أنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١



## فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
- ١- مقدمة
- ١-٢ وصف العقار
- ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
- ١-٣ من يحق له دخول المزايدة:
- ٢-٣ لغة العطاء:
- ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:
- ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:
- ٣-٥ موعد فتح المظاريف
- ٦-٣ تقديم العطاء:
- ٧-٣ كتابة الأسعار:
- ٣-٨ مدة سريان العطاء
- ٣-٩ الضمان:
- ٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان
- ٣-١١ مستندات العطاء:
- ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
- ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
- ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
- ٤-٣ معاينة العقار:
- ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
- ٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
- ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف
- ٥-٣ سحب العطاء
- ٥-٤ تعديل العطاء
- ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف
- ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
- ٦-١ الترسية والتعاقد
- ٦-٢ تسليم الموقع
- ٧- الاشتراطات العامة
- ٧-١ توصيل الخدمات للموقع
- ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ
- ٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
- ٧-٤ تنفيذ الأعمال
- ٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والامكان  
بلدية حجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## ٦-٧ حق للبلدية في الإشراف

- ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
- ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له
- ٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
- ١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية
- ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن
- ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة
- ١٣-٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
- ١٤-٧ أحكام عامة
- ٨- الاشتراطات الخاصة
  - ١- مدة العقد
  - ٢- فترة التجهيز
  - ٣- وضع لوحة على موقع استثماري
  - ٤- المنطقة المحيطة بموقع استثماري
  - ٥- الصيانة
  - ٦- اشتراطات التجهيز
  - ٧- اشتراطات الدفاع المدني
  - ٨- غرامة التأخير
- ١-٩ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم ٧/٦ (
- ٢-٩ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)
- ٣-٩ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)
- ٤-٩ إقرار من المستثمر
- ١٠- نموذج العقد
- ١١- بطاقة الوصف



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

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

م	المستند	هل مرفق ؟	هل مختوم ؟
1	نموذج العطاء		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	صورة شهادة تسديد الزكاة سارية المفعول		
10	صورة من التسجيل في ضريبة القيمة المضافة		
11	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
12	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة)		
13	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١).
العقار	هو أرض محددة من قبل البلدية، والتي يقام عليها (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١).
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر ، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة 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	اخرميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد اجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والامكان  
بلدية حجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## الفصل الأول

### ١- المقدمة



## ١ - مقدمة

ترغب بلدية حاجر في طرح مزايمة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١) بحجر وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة.

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

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

إدارة الاستثمار

تليفون: ٠١٢٢٩٠٢٠٩٦



## الفصل الثاني

### ٢- وصف العقار



## ١- وصف العقار

نوع النشاط	(انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١).
مكونات النشاط	(انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١).
موقع العقار	حجر - الشارع العام
المدينة	حجر
حدود العقار	شمال: يبدأ من الغرب باتجاه الجنوب الشرقي بطول ١٤٩,٣٠ متر ويحده الطريق الدائري بحجر بعرض ٣٠ متر مقترح بعرض ١٥ متر وخط خدمات
	جنوب: يبدأ من الشرق باتجاه الغرب بطول ١٤٥,١٥ متر ويحده ممشي مقترح بعرض ١٠ متر ويليه حائط استنادي
	شرق: يبدأ من الشمال باتجاه الجنوب بطول ١٦,٥٥ متر ويحده ارض فضاء
	غرب: يبدأ من الجنوب باتجاه الشمال الشرقي بطول ٨٣,٤٥ متر ويحده ارض فضاء
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٧١٦١,٧٠ متر مربع
عدد الأدوار	.
نوع البناء	.

الخدمات بالعقار : لا يوجد

-

بيانات أخرى: لا يوجد

-



## الفصل الثالث

### ٣ – اشتراطات دخول المزايذة



### ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

- ١/١-٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١). التقدم في هذه المزايدة. ما عد الممنوعين 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 دفعها لوزير البلديات والاسكان والموافقة على استبعاده.
- ٢/١-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢-٣ لغة العطاء:

- ١/٢-٣ 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
- ٢/٢-٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الالكتروني (فرص الاستثمارية)

#### ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب تقديم العطاءات على حسب المواعيد المحددة في الاعلان.

#### ٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف على حسب الإعلان في التاريخ المحدد في منصة فرص

#### ٦-٣ تقديم العطاء:

- ١/٦-٣ في حال تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم موعد 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 ١٩٩٠٩٩ او تقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقبياً

#### ٧-٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١/٧-٣ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٢/٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ٨-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٣ أشهر) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مديريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء ساري المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

#### ٩- الضمان:

- ١/٩- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بما لا يقل عن ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة، 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 البلدية، دون الحالة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢/٩-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، أو تكون مدة العطاء أقل من ٣ أشهر، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### ١١-٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (١) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.



## الفصل الرابع

### ٤- واجبات دخول المزايدة والتقديم



#### ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

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

##### ٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة ، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٣-٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يعترف تعريفاً تاماً على الأوضاع الساندة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## الفصل الخامس

٥- ما يحق بلدية حجر والمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

يجوز للبلدية بعد اخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة 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 المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢-٥ 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 كتابة.

### ٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤-٥ 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.

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوب 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والامكان  
بلدية حاجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## الفصل السادس

### ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١-٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/١-٦ يتم إخطار من رست عليها لمزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية 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.
- ٣/١-٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٢-٦ تسليم الموقع:

- ١/٢-٦ يتم تسليم الموقع 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.
- ٢/٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن لتوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والامكان  
بلدية حاجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## الفصل السابع ٧- الاشتراطات العامة



## ١١-٧ الاشتراطات العامة:

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات ل موقع (كهرباء - مياه - صرف صحي) إنارة الشوارع الداخلية والخارجية\_ سفلةة\_ بوابات دخول وخروج\_ لوحات ارشادية\_ تصريف مياه الامطار والسيول\_ اسوار خارجية على الموقع\_ أرصفة\_ تشجير الشوارع الخارجية\_ هاتف\_ وأعمال ومعدات متطلبات السلامة المعتمدة من الدفاع المدني \_ كاميرات المراقبة على الشوارع الفرعية والرئيسية) ... وغيرها وكافة الخدمات ال لازمة على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

١/٣-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١). قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢/٣-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن سند مهمة (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١). إلى مقالول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقالول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٥-٧ 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 للمقالول .
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ و وضع 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 المقالول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقالول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع
- المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقالول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقالول .

### ٦-٧ حق البلدية في الإشراف:

١/٦-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمعتمدة.

٢/٦-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٦-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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.



#### ٧-٧ تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاوض والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

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

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

#### ٧-٩ 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

#### ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١/١١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١-٧ الزام العاملين بارتداه وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤/١١-٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

#### ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

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

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

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية. تؤول ملكية المنشأة والتجهيزات المقامة على القار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحلة جيدة.

#### ١٤-٧ أحكام عامة:

١/١٤-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٤-٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حلة عدم قبوله.

٤/١٤-٧ الإلزام بتعميم صاحب السعوى الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ هـ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفترة (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 ومشفوعه ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية.



- ٦/١٤-٧ الإلتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الخطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ م الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية-المراحيض الغربية).
- ٧/١٤-٧ الإلتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها -
- ٨/١٤-٧ الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة مادفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد "



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والامكان  
بلدية حاجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## الفصل الثامن

### ٨- الاشتراطات الخاصة



## ٨- الاشتراطات الخاصة

### ١- مدة العقد :

مدة العقد ( ٢٥ ) خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية

### ٢- فترة التجهيز:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

### ٣- وضع لوحة على الموقع الاستثماري .

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١). مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع

البلدية ، فيما يخص تصميم اللوحة .

### ٤- المنطقة المحيطة موقع استثماري:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام موقع استثماري، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو تخزين أي مواد خارج الموقع الاستثماري.

### ٥- الصيانة :

يجب على المستثمر المحافظة على نظافة موقع استثماري وصيانتته بصفة دورية.

على المستثمر العمل على نظافة منطقة الموقع الاستثماري ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.

### ٦- اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الاستثماري من الداخل بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها

### ٧- اشتراطات الدفاع المدني :

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

### ٨- غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز ل لبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ٥٠٠ ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا ت تعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الايجار السنوي.



## الفصل التاسع

### ٩- المرفقات ( الملاحق )



١-٩ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

الموقر .

سعادة / رئيس بلدية حاجر

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مركز حاجر لاستثماره في (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١).  
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 ل لجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمنا وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ





٣-٩ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / ١٤ هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<b>إقرار</b>	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته اعلاه في يوم .....	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم).	
بموجب عقد الإيجار	
المبرم مع بلدية حاجر ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية ل لجهالة شرعا وبأنني قبلته على	
حالته في	
تاريخ استلامه .	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
صورة لملف العقار	

٤-٩ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي :

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينه تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## الفصل العاشر

### ١٠ - نموذج العقد



## ١٠ - نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :  
اسم البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على هذا  
العقد..... بصفته..... طرف أول  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....  
اسم المستثمر.....  
شركة / مؤسسة.....  
سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....  
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....  
بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من  
الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

**المادة الأولى** : تعريف لمفردات العقد .  
الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار .  
المشروع : هو (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري رقم ١). المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع  
المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي  
تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة: : كراسة الشروط والمواصفات.

### المادة الثانية

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

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

### المادة الثالثة

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

موقع العقار: بلدية.....حي.....

المدينة: حاجر



#### حدود العقار: ( حسب الكروكي المرفق )

شمالاً:	بطول	مترا
جنوباً:	بطول	مترا
شرقاً:	بطول	مترا
غرباً:	بطول	مترا

#### مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية:
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طباقاً
- نوع البناء:

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه ل (انشاء وتشغيل وصيانة موقع مجمع تجاري

رقم ١).

ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع

مدة العقد ( )

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

للتجهيز والإنشاء ، وهي تعادل % من المدة المحدد في الخامسة من

يعطى المستثمر فترة ( )

العقد ، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة .

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي:

ريال فقط ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور

الإيجار السنوي للعقار ( ) ريال

السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة ل لتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً ل لشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً ل لشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً ل لشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

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





## الفصل الحادي عشر ١١ - بطاقة الوصف



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والامكان  
بلدية حاجر  
إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## ١١ - بطاقة الوصف

عبارة عن أرض فضاء يقوم المستثمرة بالبناء على حسب شروط ومواصفات البلدية