



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة نجران
بلدية شرورة
إدارة الإستثمارات

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات النقل السيارات

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات النقل

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	ج
٩	وصف العقار	ج
١٠	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	ج
١١	من يحق له دخول المزايدة	١
١١	لغة العطاء	٢
١١	مكان تقديم العطاءات	٣
١١	موعد تقديم العطاءات	٤
١١	موعد فتح المظاريف	٥
١١	تقديم العطاء	٦
١١	كتابة الأسعار	٧
١١	مدة سريان العطاء	٨
١١	الضمان	٩
١١	موعد الإفراج عن الضمان	١
١١	مستندات العطاء	١
١٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١
١٤	الاستفسار حول بيانات المزايدة	٢
١٤	معاينة العقار	٣
١٦	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٦	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١
١٦	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢
١٦	سحب العطاء	٣
١٦	تعديل العطاء	٤
١٦	حضور جلسة فتح المظاريف	٥
٢٠	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢٠	١/٦ الترسية والتعاقد	١/٦
٢٠	٢/٦ تسليم الموقع	٢/٦

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات النقل

الصفحة	المحتويات	م
الاشتراطات العامة		
٢٠	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	٧
٢٠	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢/٧
٢٠	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣/٧
٢٣	٤/٧ تنفيذ الأعمال	٤/٧
٢٣	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥/٧
٢٤	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦/٧
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٧/٧
٢٤	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٨/٧
٢٤	٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩/٧
٢٥	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	١٠/٧
٢٥	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن	١١/٧
٢٥	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢/٧
٢٥	١٣/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٣/٧
٢٥	١٤/٧ أحكام عامة	١٤/٧
الاشتراطات الخاصة		
٢٥	١ مدة العقد	١
٢٥	٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢
٢٥	٣ مواصفات المشروع	٣
٢٧	٤ الاشتراطات الفنية	٤
٢٧	٥ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٥
٢٧	٦ الاشتراطات المعمارية	٦
٢٩	٧ المرفقات	٧
٣٠	٨ نموذج العطاء	٨
٣١	٩ الرسم الكروكي للموقع	٩

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

المستند	م
نموذج العطاء	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)	٤
صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	٥
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٧
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٨

أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المبنى التجاري المراد إنشاءه وتشغيله من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها المركز.	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المباني التجارية.	المستثمر:
بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.	مقدم العطاء:
مركز لخدمات نقل السيارات	المركز:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية

ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



مقدمة

ترغب بلدية شرورة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص) لإنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات نقل السيارات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



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

١. التوجُّه إلى الإدارَة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الاستثمار

عن طريق منصة فرص

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



وصف العقار

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



٢. وصف العقار

نوع النشاط : انشاء وتشغيل وصيانة خدمات نقل سيارات
موقع العقار:

الحي: شرق مخطط الصناعية طريق شرورة الوديعه

المدينة: شرورة

الشارع: طريق الوديعه شرورة

نوع العقار: أرض

مساحة الأرض: ٢٤٧٩,٦٧ متر مربع.

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للمؤسسات والشركات المتخصصة في خدمات النقل البري والمصرحة نظاماً الراغبة في الاستثمار في إنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات نقل السيارات في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

٣/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وتقديم اصل الضمان البنكي لادارة الاستثمارات بعد ارفاقه اصل الضمان في المنصة .

٤/٣ تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني
furas.momra.gov.sa

٥/٣ موعد تقديم العطاءات:

حسب ما هو مبين في الاعلان

٦/٣ موعد فتح المظاريف :

حسب ما هو مبين في الاعلان

٧/٣ تقديم العطاء:

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



٨/٣ **يجب أن تقدم العطاءات عن طريق منصة فرص في موعد المحدد في الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**
على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

١/٥/٣ **يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية**

٢/٥/٣ **يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).**

٣/٥/٣ **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 وأسم 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 ٩٩٠٩٩ او عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa تقديم العطاء ورقيا.**

٤/٥/٣

٩/٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

١/٦/٣ **أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات 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.**

٢/٦/٣ **تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريلال السعودي.**

٣/٦/٣ **لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.**

١٠/٣ مدة سريان العطاء :

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١١/٣ الضمان :

١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة (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 الأمانة ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.

٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان أقل من قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٢/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١٣/٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٢/١٠/٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٤/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٥/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحتوها بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة 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 الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، 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 فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤

معاينة العقار:

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

٤/٤

في حال طرا عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الأمانة اعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية او الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة للالتلاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١٤٣٥-٦-١ هـ.

ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥

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

٢/٥

تأجيل موعد فتح المظاريف:
يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣/٥

سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥

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

حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مذوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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.

الترسيمة والتعاقد وتسليم العقار



٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدرستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، 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 التأجير ومصادرته الضمان.
- ٣/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

يجب على المستثمر

التأكد من صحة رقم الجوال و
صندوق البريد وعنوانه الوطني
ورقم الصندوق البريدي الذي
يقوم بتدوينه في كراسة الشروط

كراسة شروط ومواصفات
 محلات التجارية



والمواصفات بحيث يكون عنوان المستثمر فإذا أرسلت البلدية أي خطاب وتم اعادته لاي سبب كان كمدم صحة العنوان او انه لا يخصه ... الخ. فان المستثمر يتحمل كامل المسؤلية التي ترتب على ذلك

الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إستكمال إنشاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة 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 هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل علىوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط إلا تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

١/٦/٧ للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرامة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّط 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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم ابرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلى :
- | | |
|--------|--|
| ١/١١/٧ | اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة 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 | الالتزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ. |
| ٤/١١/٧ | يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك. |

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة /البلدية 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.

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٢/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

١٤/٧ أحكام عامة:

- ١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٧ النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



١٤٤١/٦/٢٩ .١٥٢ و تاريخ رقم ٤٠١٤٤١/٦/٢٩ .١٥٢ تخصيص هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية و تعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ١١٣/٧ .

۱۱/۸۲/۱۳/۷

٧/٣/التزام المستثمر في اخذ موافقة الجهة المختصة في البلدية إدارة الاستثمارات في الموافقة على التصميم للمشروع كواجهة حضارية كالـ(الواحةه و الارتفاعات و وجميع التصاميم) .

الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:



مدة العقد (١٥) (خمسة عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/
البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) تعادل () من مدة العقد للتجهيز والإنشاء،
وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ
المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٨ المسئولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً مسئولة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات
عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

٤/٨ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد أخذ الموافقات من الجهات
والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب
الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.
- دراسة هيdroلوجية للموقع من مكاتب متخصصة معتمدة.
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على
الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أو أي دراسة أخرى يتطلبهها المشروع.

٥/٨ عناصر المشروع الإلزامية:

- مكتب خدمات المواقف، حيث يوفر المستثمر مكتب لخدمات المواقف بموقع يشرف
على حركة الدخول والخروج يكون مسؤولاً عن ملاحظة السيارات بال موقف
ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة الموقف وتوفير
المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.
- تحديد وترتيب مسارات الدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة
والسيارات ومداخل ومخارج الطوارئ.
- مراعاة السكان المجاورين من عناصر الإزعاج الصوتي والبصري والبيئي ويجب
معالجتها بما يتلائم مع المنطقة وسكنها والأنشطة المسموحة .
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية
العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة
متخصص وتزويدنا بصورة من العقد والالتزام بكود البناء للدفاع المدني .

الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميّزاً ويشكّل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبّر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبّر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. فصل مداخل تزييل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
٧. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمراافق العامة...الخ.
٨. الاشتراطات الإنسانية:
 ١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال ، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

يمكن استخدام مادة الأسبيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.

تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.

يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الالزامية لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

٣/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٤/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحنتيات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط لإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحرائق.
- ٦.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

المرافق "الملحق"



نموذج يقدم مع العطاء (نموذج ٧٦)

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ٢٠٢٣/٠٢/٠٩ المتضمن رغبتكم تأجير أرض في مدينة/ الباحة بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مركز لخدمات النقل .
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل (٢٥٪) من أجرة السنة الواحدة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

- ❖ قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة
- ❖ الالتزام بزيادة الدورية في قيمة الاجار السنوي بنسبة ٥٪ لكل خمس سنوات .

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

الختم الرسمي

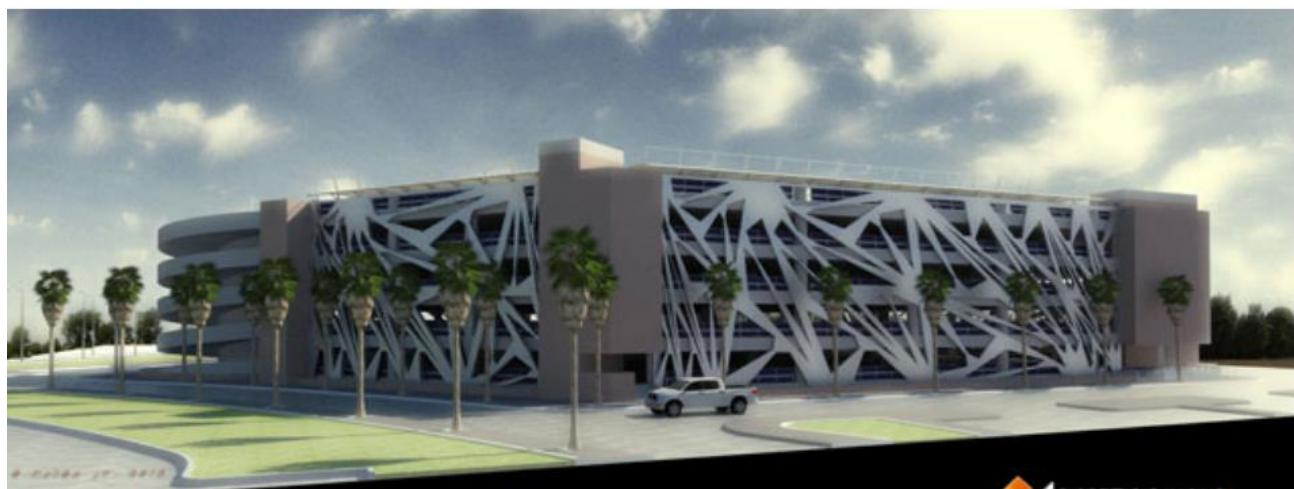
الاسم :

التوقيع:

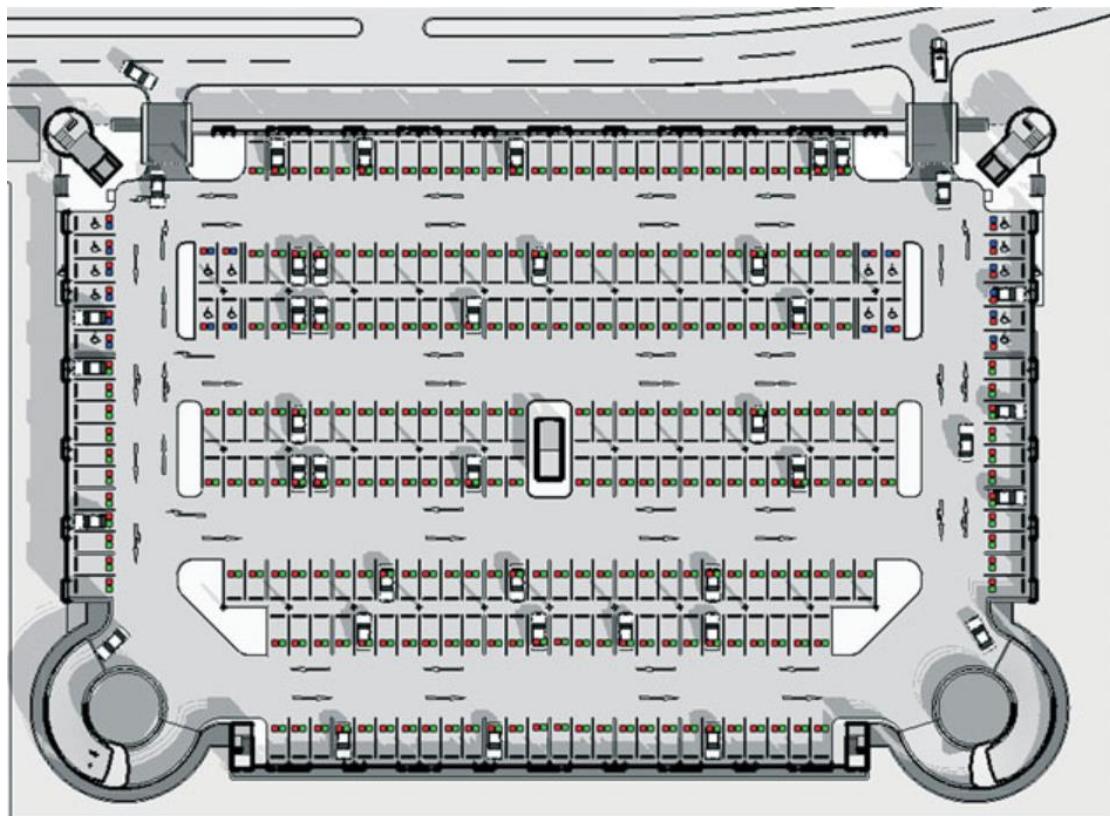
التاريخ:

مقترح للمشروع الواجهة و تخطيطه من الداخل

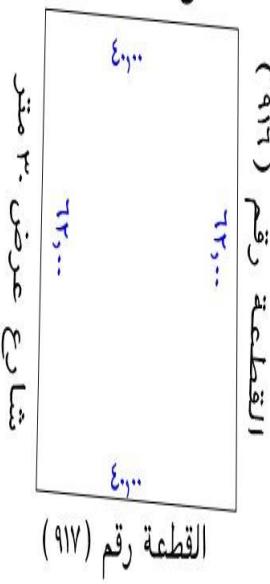


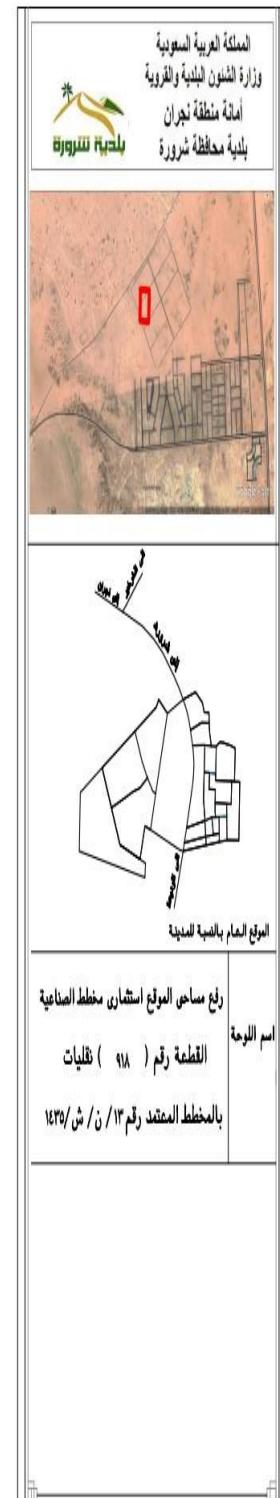






٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

 شمال  شارع عرض ٤ متر القطعة رقم (٩١٧) بطول ٦٠٠ م العرضية ٣٠٦ م	الحدود والاطوال الشمال / شارع عرض ٤ متر بطول ٦٠٤ م العرضية ٣٠٦ م	الجنوب / القطعة رقم (٩١٧) بطول ٦٠٠ م العرضية ٣٠٦ م	الشرق / القطعة رقم (٩١٦) بطول ٦٠٠ م العرضية ٣٠٦ م	الغرب / شارع عرض ٣٠ متر بطول ٦٠٠ م المساحة الإجمالية = ٢٤٧٩,٦٧ م ^٢
 X=720210.1974 Y=1923500.6838 <small>Windows</small> <small>لشنط</small>	 X=720207.3777 Y=1923438.7560	 X=720247.3487 Y=1923436.9361	 X=720250.1559 Y=1923498.8644	
<small>انتقل إلى الإعدادات</small>				



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٢٤ هـ
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	تاریخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ، لاستخدامه في إقامة فندق عدد نجوم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقدمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>..... التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع</p>	
- صورة ملف العقار	



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
٣. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
٤. وأنه قد عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

