



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

كراسة شروط ومواصفات المحل التجاري رقم (21) الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

شروط ومواصفات مزايمة تأجير المحل التجاري رقم (21) الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	4
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	5
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	6
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	11
	3/1 من يحق له دخول المزايمة	12
	3/2 لغة العطاء	12
	3/3 مكان تقديم العطاءات	12
	3/4 موعد تقديم العطاءات	12
	3/5 موعد فتح المظاريف	12
	3/6 تقديم العطاء	13
	3/7 كتابة الأسعار	13
	3/8 مدة سريان العطاء	13
	3/9 الضمان	13
	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	14
	3/11 مستندات العطاء	14
	3/12 سرية المعلومات	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	15
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	16
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة	16
	4/3 معاينة العقار	16
5	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	17
	5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	18
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	18
	5/3 سحب العطاء	18
	5/4 تعديل العطاء	18
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	18
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	19
	6/1 الترسية والتعاقد	20
	6/2 تسليم الموقع	20

شروط ومواصفات مزايمة تأجير المحل التجاري رقم (21)
الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

21	7	الاشتراطات العامة
22	7/1	توصيل الخدمات للموقع
22	7/2	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد
22	7/3	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة
22	7/4	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ
22	7/5	استخدام العقار للغرض المخصص له
22	7/6	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
22	7/7	موعد سداد الأجرة السنوية
23	7/8	متطلبات السلامة والأمن
23	7/9	إلغاء العقد للمصلحة العامة
23	7/10	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
23	7/11	أحكام عامة
25	8	الاشتراطات الخاصة
26	8/1	مدة العقد
26	8/2	فترة التجهيز والتجديد
26	8/3	اشتراطات التشغيل والصيانة
27	9	الاشتراطات الفنية
28	9/1	تجديد وترميم المحل التجاري
29	10	المرفقات
30	11/1	نموذج العطاء
31	11/2	الرسم الكروكي للموقع
32	11/3	نموذج تسليم العقار
33	11/4	إقرار المستثمر
34	11/5	نموذج العقد

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



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

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.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
6	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المحل التجاري القائم المطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو المحل التجاري المملوك للأمانة والموضحة بياناته في وصف العقار.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة.
مقدم العطاء:	يقصد به الفرد أو المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المحل التجاري:	هو محل تبلغ مساحته (2484م ²) وتملكه بلدية الشماسية ضمن محلات البلدية في حي الصناعية وترغب في استثماره من خلال المنافسة العامة.
المنافسة:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع furas.momra.gov.sa أن عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البـيـان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الشماسية في طرح مزايمة عامة عبر منصة فرص بين المستثمرين لتأجير موقع **مخصص لتشغيل وصيانة محل خدمي** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .
وتهيب الأمانة / 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 / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: 0163402000 تحويله 501

1. على فاكس: 0163401798

2. أو عن طريق المراسلة للبلدية عبر منصة فرص عبر خانة تقديم استفسار في صفحة المزايمة .



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

1. وصف العقار



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة القصيم
بلدية محافظة الشماسية
إدارة الاستثمارات

2. وصف العقار

محل تجاري قائم. رقم 21		نوع النشاط
محل تجاري		مكونات النشاط
المدينة: الشماسية	الحي: الصناعية	موقع العقار
طريق شارع عرض 20		حدود العقار
رقم المخطط 2559	رقم العقار	
شمالاً: القطعه رقم 23	بطول 22م	
جنوباً: القطعه رقم 19	بطول 22 م	
شرقاً: القطعه رقم 22	بطول 22 م	
غرباً: مواقف سيارات 8.5م يليه شارع عرض 20	بطول 22م	
محل قائم		نوع العقار
2484م		مساحة الأرض
484م		مساحة المباني
ارضي فقط		عدد الأدوار
مسلح		نوع البناء

شروط ومواصفات مزايده تأجير المحل التجاري رقم (21)
الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية



شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

2. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**
- 3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المحلات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- 3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- 3/2 لغة العطاء:**
- 3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المزايدة، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته.
- 3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- 3/3 مكان تقديم العطاءات:**
- تقدم العطاءات عن طريق موقع بلدية عبر بوابة فرص رابط furas.momra.gov.sa
- 3/4 موعد تقديم العطاءات:**
- يجب أن تقدم العطاءات في الموعد حسب ما تم الإعلان عنه بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف:**
- الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب ما تم الإعلان عنه بمنصة فرص
- 3/5 تقديم العطاء:**
- 3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 3/6/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/6 كتابة الأسعار:**

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- 3/7/1 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.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/7 مدة سريان العطاء:**
- مدة سريان العطاء (30 يوماً) تسعون 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/8 الضمان:**
- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان بها أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/9 موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/10 مستندات العطاء:**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/11/4 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/5 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- سرية المعلومات :**

3/10/1 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تمتع بكامل السرية ، و لا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



3. واجبات المستثمر
قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.
- 4/2 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم العطاء، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

4. ما يحق للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



بلدية محافظة الشماسية
Municipality of Alshamasiah province

شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

5. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 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.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

6. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بالحصول على جميع التراخيص اللازمة الخاصة بالترميم والتشغيل من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة في الإشراف:**
- 7/4/1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
 - 7/4/2 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة.
 - 7/4/3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الترميمات بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/5 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.
- 7/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7 موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- 7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
 - 7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
 - 7/8/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
 - 7/8/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة الحوادث أو إصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة

نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة 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.

7/10 تسليم المحل للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد

حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7/10/2 تؤول ملكية التجهيزات المقامة في المحل بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/11 أحكام عامة:

7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/11/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

تخضع هذه المزايدة تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ



شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

7. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**
مدة العقد (10 سنوات) تبدأ من تاريخ استلام المستثمر للعقار من الأمانة الذي لا يتعدى شهر من تاريخ توقيع العقد.
- 8/2 فترة التجهيز والتجديد:**
يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- 8/3 اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- 8/6/1 يجب على المستثمر العمل على نظافة المحل والممرات المحيطة بالمحل.
 - 8/6/2 يجب على المستثمر تأمين أجهزة ومعدات إطفاء الحريق داخل المحل مع ضرورة إيجاد صيدلية الإسعافات الأولية المتكاملة.
 - 8/6/3 يجب على المستثمر ألا يقوم باستغلال الممرات كمواقع لعرض بضاعة المحل.
 - 8/6/4 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
 - 8/6/5 يجب على المستثمر اكمال مايلزم من نواقص إنشائية تخص عمله.
 - 8/6/6 يوجد في كل ورشة عدادين كهرباء وتحتاج الورشة لواحد فقط , لذا على المستثمر ان لا يمانع سحب العداد الإضافي الغير مستخدم متى ما أرادت البلدية ذلك.



شروط ومواصفات مزايمة
أأأأر المأل الأأأرأ رأم
(21) الواقأ فأ أأ الصأأأأ
فأ مأأأأ الشماسأأ

8. الأأأأأأ الفأأأ

9. الاشتراطات الفنية

9/1 صيانة وتجديد المحل:

- 9/1/1 المحل قائم كمباني خرسانية وقد يحتاج للإضافات والترميمات المعمارية التي ترى الأمانة اضافتها كواجهات المبنى وتركيبات الابواب والتمديدات الكهربائية والصحية وعلى المستثمر الالتزام في تنفيذها.
- 9/1/2 يلتزم المستثمر بعدم البدء في الترميمات اللازمة للمحل الا بعد الحصول على جميع التراخيص اللازمة لذلك.
- 9/1/3 يلتزم المستثمر بصيانة المحل التجاري طوال مدة العقد وتسليمه للأمانة بعد نهاية العقد بحالة جيدة.
- 9/1/4 يلتزم المستثمر في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.



شروط ومواصفات مزايمة
تأجير المحل التجاري رقم
(21) الواقع في حي الصناعية
في محافظة الشماسية

9. المرفقات "الملاحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة بلدية محافظة الشماسية:
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 1447/ / هـ المتضمن رغبتكم تأجير مزايده
تأجير المحل التجاري رقم (21) الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية لاستثماره،
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.
علبه فإننا نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها:
() () ريال سنوياً
وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم المستثمر	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز

العنوان:
التوقيع:
الختم الرسمي التاريخ 1447/ / هـ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: سعادة رئيس البلدية	14 / / هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر المحل التجاري رقم (21) الواقع في حي الصناعية في محافظة الشماسية في يوم بتاريخ / / 1447هـ، لغرض استثماره بموجب عقد الإيجار المبرم مع سعادة رئيس البلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك المحل التجاري) وعليه أوقع التوقيع الختم للوكيل/وكالة رقم وتاريخ / / 14 هـ سعادة رئيس البلدية التوقيع - صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص **لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ**
3. معاينة الموقع المخصص للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. يلتزم المستثمر بوضع لوحة معدنية موضحة عليها اسم مالك العقار ورقم العقد وبداية ونهاية العقد والموقع.
5. اقر الطرف الثاني أن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الالكتروني الموضحة في النموذج (7/6) الواردة ضمن الشروط والمواصفات هي العناوين التي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الالكترونية إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.
6. **على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة حال إقرارها.**

التوقيع

الاسم
الختم

نموذج العقد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....
عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين
كل من:

1. اسم.....
البلدية..... ومقرها..... وي
مثلا..... في..... التوقيع..... على..... هذا
العقد..... بصفته.....
..... طرف أول
العنوان.....

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

2. 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.....

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى
الموقع : هو المحل التجاري القائم المملوك للبلدية.
العقار : هو المحل التجاري القائم المملوك للبلدية المبينه بياناته في المادة
الثالثة من العقد.
المشروع : هو المحل التجاري القائم المملوك للأمانة المراد تشغيله من
المستثمر
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من
الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات
الأساسية للمشروع.
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

المادة : مستندات العقد
الثانية
المستندات التالية مكملّة ومتّمة ومفسّرة لبعضها البعض وهي تشكّل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق
الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار
الثالثة
- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط:
- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي :
- الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

■ شمالاً: بطول
■ متراً
■ جنوباً: بطول
■ متراً
■ شرقاً: بطول
■ متراً
■ غرباً: بطول
■ متراً
- مساحة العقار:
■ المساحة الإجمالية: ()
■ مساحة المباني: متر مربع
■ عدد الأدوار: طابقاً
■ نوع البناء :

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار المجمع التجاري من خلال إدارته وتشغيله ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

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

المادة السادسة : فترة التجهيز والتجديد

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

المادة : الإيجار السنوي

السابعة

الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة لذلك.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات الواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
8. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان
9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة : الرقابة على تنفيذ العقد

التاسعة

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

المادة : الالتزام بالنشاط المحدد

العاشر

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

المادة الحادية : التنازل عن العقد

عشر

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

المادة الثانية : الغرامات والجزاءات عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ. والتعميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 1423/1/25 هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة : فسخ العقد عشر

- يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
1. إذا تأخر المستثمر عن البدء بتجهيز والتجديد في الفترة المسموح بها.
 2. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
 5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
 6. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

يجوز للأمانة بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

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

المادة السادسة : مرجع العقد عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام **لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ**

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين عشر

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

المادة الثامنة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،
من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني
حرر هذا العقد بتاريخ / /
 واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني