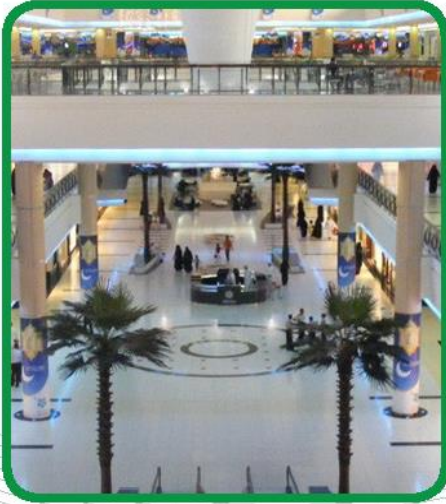


# كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري

## المجمعات التجارية



## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل مجمع تجاري في أحد المسارحة

| م | المحتويات                                                    | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------|--------|
| أ | تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى | ٧      |
| ١ | مقدمة                                                        | ٨      |
| ٢ | وصف العقار                                                   | ١٠     |
| ٣ | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم                              | ١٢     |
|   | ٣/١ من يحق له دخول المزايمة                                  | ١٣     |
|   | ٣/٢ لغة العطاء                                               | 13     |
|   | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات                                      | ١٣     |
|   | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات                                      | ١٣     |
|   | ٣/٥ موعد فتح المظاريف                                        | ١٣     |
|   | ٣/٦ تقديم العطاء                                             | ١٣     |
|   | ٣/٧ كتابة الأسعار                                            | ١٤     |
|   | ٣/٨ مدة سريان العطاء                                         | ١٤     |
|   | ٣/٩ الضمان                                                   | ١٤     |
|   | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان                                  | ١٥     |
|   | ٣/١١ مستندات العطاء                                          | ١٥     |
| ٤ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                             | ١٧     |
|   | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                            | ١٨     |
|   | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة                            | ١٨     |
|   | ٤/٣ معاينة العقار                                            | ١٨     |
| ٥ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف             | ١٩     |
|   | ٥/١ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات                  | ٢٠     |
|   | ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف                                  | ٢٠     |
|   | ٥/٣ سحب العطاء                                               | ٢٠     |
|   | ٥/٤ تعديل العطاء                                             | ٢٠     |
|   | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف                                   | ٢٠     |
| ٦ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                               | ٢١     |
|   | ٦/١ الترسية والتعاقد                                         | ٢٢     |
|   | ٦/٢ تسليم الموقع                                             | ٢٢     |

## الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل مجمع تجاري قائمه في أحد المسارحة

| م | المحتويات                                                         | الصفحة |
|---|-------------------------------------------------------------------|--------|
| ٧ | الاشتراطات العامة                                                 | ٢٣     |
|   | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع                                          | ٢٤     |
|   | ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد                              | ٢٤     |
|   | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٢٤     |
|   | ٧/٤ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             | ٢٥     |

|    |                                                |  |
|----|------------------------------------------------|--|
| ٢٥ | ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له             |  |
| ٢٥ | ٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد      |  |
| ٢٦ | ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية                   |  |
| ٢٦ | ٧/٨ متطلبات السلامة والأمن                     |  |
| ٢٦ | ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة                 |  |
| ٢٦ | ٧/١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد |  |
| ٢٦ | ٧/١١ أحكام عامة                                |  |
| ٢٨ | ٨ الاشتراطات الخاصة                            |  |
| ٢٩ | ٨/١ مدة العقد                                  |  |
| ٢  | ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد                      |  |
| ٢٩ | ٨/٣ مواقف السيارات                             |  |
| ٣٠ | ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة                  |  |
| ٣١ | ٨/٥ الاشتراطات الأمنية                         |  |
| ٣١ | ٨/٦ تأمين غرفة إسعافات أولية                   |  |
| ٣١ | ٨/٧ اللوحات الإعلانية                          |  |
| ٣٢ | ٩ الاشتراطات الفنية                            |  |
| ٣٣ | ٩/١ تجديد المجمع التجاري                       |  |
| ٣٣ | ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق        |  |
| ٤٠ | ١٠ الغرامات والجزاءات                          |  |
| ٤١ | ١١ المرفقات                                    |  |
| ٤٢ | ١١/١ نموذج العطاء                              |  |
| ٤٣ | ١١/٢ الرسم الكروكي للموقع                      |  |
| ٤٤ | ١١/٣ نموذج تسليم العقار                        |  |
| ٤٥ | ١١/٤ إقرار المستثمر                            |  |
| ٤٦ | ١١/٥ نموذج العقد                               |  |

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [furas.momra.gov.sa](https://furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق- من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

| مسلسل | المستند                                                                                    | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١     | نموذج العطاء                                                                               |          |           |
| ٢     | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                            |          |           |
| ٣     | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي يجدد تلقائياً عند انتهاء فترة الضمان |          |           |

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:             | إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري                                                                                                                                    |
| العقار:              | هو مجمع تجاري المراد إنشائها وإدارتها وتشغيلها وصيانتها على الأرض المملوكة البلدية والموضحة بياناته في وصف العقار.                                                |
| المستثمر:            | هو مؤسسة أو شركة                                                                                                                                                  |
| مقدم العطاء:         | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.                                                                                                         |
| مجمع تجاري:          | هي محلات كبيرة منظمة يتكون من مبنى كبير من دور، ويحتوي على عدد كبير من مجمع تجاري مختلفة الأنشطة، ومطاعم الوجبات الخفيفة.                                         |
| المنافسة:            | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة                                      |
| الكراسة:             | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                           |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". |

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

| التاريخ | البين                                    | كيفية تحديد 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 المزايمة                     | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
|         | موعد الإخطار بالترسية                    | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
|         | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية 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                                                                                                                                                                   |

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة  
الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

## ١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب / بلدية محافظة أحد المسارحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير أرض فضاء لإقامة مجمع تجاري بأحد المسارحة – بإسكان رمادة الواردة بياناتها في وصف العقار لإنشائه وإدارته وتشغيله وصيانته وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
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 البلدية أهدافها

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

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠٧٣١٩١٩١١/٠٧١٣١٩٠٥٣٦

٢. فاكس: ٠١٧٣٩١٠٤٠



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع  
تجاري

٢. وصف العقار

## ٢. وصف العقار

|               |                                             |
|---------------|---------------------------------------------|
| نوع النشاط    | إنشاء و إدارة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري      |
| مكونات النشاط | ١. مجمع تجاري                               |
| موقع العقار   | المدينة / أحد المسارحة   الحي / إسكان رمادة |
|               | الشارع /                                    |
|               | رقم المخطط   رقم العقار                     |
| حدود العقار   | حسب الكروكي المرفق                          |
| نوع العقار    | ارض فضاء                                    |
| مساحة الأرض   | ٢٠,٣٧٠,٢٠م                                  |
| مساحة المباني |                                             |
| عدد الأدوار   | دور أو دورين حسب الأنظمة والإشتراطات الفنية |
| نوع البناء    | حسب ما يتم تحديده من قبل البلدية            |

الخدمات بالعقار:

---

---

---

---

---

---

---

---

بيانات أخرى

---

---

---

---

---

---

---

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:**  
٣/١/١ يحق الشركات والمؤسسات تشغيل وإدارة مجمع تجاري التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.  
٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:**  
٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.  
٣/٢/٢ 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.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:**  
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة أحد المسارحة، بحيث يتم تسليمها باليد لإدارة..... لجنة فتح المظاريف في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
بلدية ..محافظة أحد المسارحة مدينة.....ة..... احد  
المسارحة.....  
ص. ب ..... ٤٥٠ ..... الرمز البريدي .....
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:**  
يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه...يوم/...../...../ ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:**  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو
- ٣/٦ تقديم العطاء:**  
٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
٣/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٣/٧ كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي :

٣/٧/١ 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.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

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، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

#### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 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 أو البلدية، 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 للتמיד عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### ٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ 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.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

#### ٣/١١/٦ سرية المعلومات:

**جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية: و لا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية .**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

##### ٤/٢ 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 لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ 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 تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري  
في أحد المسارحة

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥/١ 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.

### ٥/٢ 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 كتابةً.

### ٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٥/٤ 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 مندوبة 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.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:**
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة 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.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية 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.
- ٦/٢ تسليم الموقع:**
- ٦/٢/١ 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.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

٧. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ 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 البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.

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

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧/٤ حق البلدية في الإشراف:

٧/٤/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً

للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.

٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس

البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات

والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

### ٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

### ٧/٧ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### ٧/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث

تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/٨/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية

والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/٨/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧/٨/٤ 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

### ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق البلدية 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.

#### ٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١٠/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ٧/١١ أحكام عامة:

- ٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- (أ) تخضع هذه المزايمة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة أحد المسارحة



## بلدية محافظة أحد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري  
في أحد المسارحة

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

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

### ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (٥٠ %) 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.

### ٨/٣ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.
- ٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠م من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمحلات.
- ٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات التجاري أو العاملين فيه.
- ٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- ٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

### ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ٨/٦/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٦/٣ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

- ٨/٦/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.
- ٨/٥ الاشتراطات الأمنية:
- ٨/٧/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٨/٧/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٧/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٧/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المحلات التجاري ، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٧/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- ٨/٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٨/٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٨/٧/٩ إذا كان بالمحلات التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.
- ٨/٦ تأمين غرفة إسعافات أولية:
- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨/٧ اللوحات الإعلانية:
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة احد المسارحة



بلدية محافظة احد  
المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل مجمع تجاري

٩. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ تجديد المجمع التجاري:

٩/١/١ يلتزم المستثمر بتجديد المحلات التجاري بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.

٩/١/٢ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق

### ٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق 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 الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

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 - ملحق رقم (٣).

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة احد المسارحة



## بلدية محافظة احد المسارحة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات لإنشاء  
وإدارة وتشغيل المحلات  
التجارية

١٠. المرفقات "الملاحق"

## نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة احد المسارحة بإسكان رمادة لاستثماره في إدارة وتشغيل مجمع تجاري .  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي 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 وضمن بنكي يعادل ٢٥% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:  
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ

## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الدليل الإرشادي لإعداد دراسة الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل المجمعات التجارية





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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| الرقم:<br>التاريخ:<br>العقار رقم:<br>بلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | ١٤ / / هـ |
| رقم عقد التأجير:<br>اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | تاريخه:   |
| <p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إدارة وتشغيل مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....<br/>رئيس بلدية .....<br/>التوقيع .....</p> <p>- صورة لملف العقار</p> |           |

## 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:
٣. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
- أ. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم