



كراسة الشروط والمواصفات

لمشروع

انشاء وتشغيل وصيانة مقهى ( ديوانية )

(يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل قيمة إيجار سنة واحدة أو بنسبة ٢٥% و أن لا  
تقل مدته عن ستة أشهر  
من تاريخ فتح المظاريف)

## فهرس المحتويات

### الموضوع الصفحة

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة..... ٥
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ..... ٧
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفء إيجار السنة الأولى ..... ٨
- ١ - مقدمة ..... ١٠
- ١ - مقدمة ..... ١٠
- ٢ - وصف العقار ..... ١١
- ٢-١ وصف العقار ..... خطأ! الإشارة المرجعية غير معرّفة.
- ٣- اشتراطات دخول المزايمة والتقديم ..... ١٢
- ٣- اشتراطات دخول المزايمة والتقديم ..... ١٢
- ١-٣ من يحق له دخول المزايمة: ..... ١٢
- ٢-٣ لغة العطاء: ..... ١٢
- ٣-٣ مكان تقديم العطاءات: ..... ١٣
- ٤-٣ موعد تقديم العطاءات: ..... ١٣
- ٥-٣ موعد فتح المظاريف: ..... ١٣
- ٦-٣ تقديم العطاء: ..... ١٣
- ٧-٣ كتابة الأسعار: ..... ١٤
- ٨-٣ مدة سريان العطاء: ..... ١٤
- ٩-٣ الضمان: ..... ١٤
- ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان: ..... ١٥
- ١١-٣ مستندات العطاء: ..... ١٥
- ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض ..... ١٦
- ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض ..... ١٧
- ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة: ..... ١٧
- ٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايمة: ..... ١٧
- ٣-٤ معاينة العقار: ..... ١٧
- ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ..... ٢٢
- ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ..... ٢٣
- ١-٥ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات: ..... ٢٣
- ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف: ..... ٢٣
- ٣-٥ سحب العطاء: ..... ٢٣
- ٤-٥ تعديل العطاء: ..... ٢٣
- ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف: ..... ٢٣
- ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع ..... ٢٥

٢٦	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
٢٦	٦-١ الترسية والتعاقد:
٢٦	٦-٢ تسليم الموقع:
٢٧	٧- الاشتراطات العامة
٢٨	٧-١ الاشتراطات العامة
٢٨	٧-١-١ توصيل الخدمات للموقع:
٢٨	٧-١-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
٢٨	٧-١-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
٢٨	٧-١-٤ تنفيذ الأعمال:
٢٩	٧-١-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
٢٩	٧-١-٦ حق البلدية في الإشراف:
٣٠	٧-١-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
٣٠	٧-١-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
٣٠	٧-١-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
٣٠	٧-١-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
٣١	٧-١-١١ متطلبات السلامة والأمن:
٣١	٧-١-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
٣١	٧-١-١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
٣٢	٧-١-١٤ أحكام عامة:
٣٤	٨- الاشتراطات الخاصة
٣٥	٨-١ الاشتراطات الخاصة
٣٥	٨-١-١ مدة العقد:
٣٥	٨-١-٢ فترة التجهيز والإنشاء:
٣٥	٨-١-٣ اللوائح والاشتراطات:
٣٥	٨-١-٤ الغرامات والجزاءات:
٣٥	٨-١-٥ غرامة التأخير:
٣٧	٩- الاشتراطات الفنية
٣٨	٩-١ الاشتراطات الفنية
٣٨	٩-١-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٣٨	٩-١-٢ اشتراطات فنية عامة:
٤٠	١٠- المرفقات "الملاحق"
٤١	١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)
٤٢	١٠-٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)
٤٣	١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)
٤٤	١٠-٤ إقرار من المستثمر
٤٥	١١- نموذج العقد

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٧	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٨	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضم

## ب-تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (انشاء وتشغيل وصيانة مقهى ( ديوانية)) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها (انشاء وتشغيل وصيانة مقهى ( ديوانية)).
المستثمر	هو كل فرد او شركة او مؤسسة ترغب ب (انشاء وتشغيل وصيانة مقهى ( ديوانية)).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المراسة	مراسة الشروط والمواصفات.

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايـدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيـان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	آخر ميـعاد لتقديم العطاءات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايـدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايـدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



## ١- مقدمة

### ١-مقدمة

ترغب بلدية محافظة أضـم في طرح مزايدة عامة الكترونية عن طريق منصة فرص [www.Furas.Momora.sa](http://www.Furas.Momora.sa) والظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ **(إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية)** 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 للبلدية 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 مكتوبا:

بلدية محافظة أضـم

تليفون: ٠١٧٧٤٢٦٣٧٤

٢. أو على فاكس: ٠١٧٧٤٢٦٣٧٠

٣. البريد الإلكتروني :

## ٢- وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لإنشاء ديوانية .	
موقع العقار	مخطط العزيزية بمحافظة اضم	
رقم الاعتماد	أ / ٣ / ٤٣	
نطاق المشروع	بلدية محافظة أضم	
المدينة	محافظة أضم	
حدود العقار	شمالاً : ٢٨,٧٥ م	بطول ١٨,٤٠ م
	جنوباً : ٤٥,٩٩ م	بطول ٢٣,٩١ م ثم ينكسر للغرب بطول ١٩,٤٢ م
	شرقاً : ١٨,٤٠ م	بطول ثم ينكسر للغرب بطول ٣٨٣٩٦ م
	غرباً : ٢٨,٧٥ م	بطول ٣٨,٩٦ م
نوع العقار	أرض	
مساحة الأرض	٢١٥٦,١٢ (ألفان ومائة وستة وخمسون متر واثنا عشر سنتمتر )	
مساحة المباني	لا تزيد عن ٦٠% من المساحة الإجمالية للمشروع.	
عدد الأدوار	دور واحد فقط.	
نوع البناء	وفق البناء المعتمد	

## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

- ١/١-٣ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات الدخول والتقدم على مزايدة (انشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية)) على منصة فرص الاستثمارية (Furas.momra.gov.sa) للتقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ١/٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢-٣ لغة العطاء:

- ٢/١-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٢/٢-٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية أضم وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الدراسات والاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
بلدية أضم

مدينة / أضم

ص. ب ٦٨ الرمز البريدي ٢١٩٧١

البريد الإلكتروني :

### ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المعلن في منصة فرص (Furas.momra.gov.sa) والصحف المحلية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ١٠:٠٠ ص يوم الاثنين ٠٦ / ٠٧ / ١٤٤٣هـ الموافق ٧ / ٠٢ / ٢٠٢١م

### ٦-٣ تقديم العطاء:

٦/١-٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٦/٢-٣ 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.

٦/٣-٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

- ٧/١-٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٧/٢-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٧/٣-٣ 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 (٦ أشهر ) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣-٩ الضمان:

٩/١-٣ 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 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 للتمديد عند الحاجة.

٩/٢-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو تكون مدة العطاء أقل من ٦ أشهر ، أو

يكون خطاب الضمان مقدما 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 المزايمة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ٣-١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة ( أ ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات في الصفحة رقم ٥ .

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

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

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزيدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك لمدة 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.









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

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

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

### ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤-٥ تعديل العطاء:

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

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة محافظة جدة

جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير  
بلدية محافظة أضم  
الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ١-٦ الترسيمة والتعاقد:

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

## ٢-٦ تسليم الموقع:

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

## ٧- الاشتراطات العامة

## ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

## ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

٣/٢-٧ 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.

## ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء (إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية)) 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.

## 0-V ميسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

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

## ٦-V حق البلدية في الإشراف:

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

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح  
لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

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

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

#### ٨-٧ 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.

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

#### ١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد  
في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار

أمانة محافظة جدة  
السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من  
بلدية محافظة جدة  
بداية السنة الإيجارية.

## ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث  
تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية  
والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٤-٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات  
العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو  
تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية  
العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى،  
وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

## ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره  
لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر  
بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية .

أمانة محافظة جدة  
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى  
بلدية محافظة جدة  
البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

## ١٤-٧ أحكام عامة:

- ١٤/١-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ١٤/٢-٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ١٤/٣-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ١٤/٤-٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ..
- ١٤/٥-٧ الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ٤/١٢/١٤٣٢هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٠هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٢هـ ومشفوعه بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- ١٤/٦-٧ الإلتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم

١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددًا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

١٤/٧-٧ الإلتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشراً ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

١٤/٨-٧ الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة مادفعه المستثمر وإتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد "

## ٨- الاشتراطات الخاصة

#### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٥) سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

#### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) 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.

#### ٨-٣ اللوائح والاشتراطات :

تطبيق لائحة المقاهي ودليلها الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ٨-٤ الغرامات والجزاءات

تطبق لائحة الغرامات والجزاءات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية

#### ٨-٥ غرامة التأخير :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ( ٥٠٠ ريال ) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠ % من قيمة الايجار السنوي.



## ٩- الاشتراطات الفنية

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

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

### ٩-٢ اشتراطات فنية عامة:

- أن لا تزيد نسبة البناء في المقهى ( الديوانية ) عن ٦٠% دور أرضي فقط من المباني الخرسانية يضاف لها ١٠% مساحات يمكن تغطيتها فقط مثل الخيام ومظلات مواقف السيارات .
- أن تكون الارتفاعات والارتدادات حسب التنظيم المعتمد في المخطط .
- عدم فتح مداخل جهة الشوارع الفرعية ما عدى مداخل الخدمات والطوارئ ويكون الدخول والخروج جهة الشارع الرئيسي فقط .
- يجب تقديم المخططات الابتدائية لأخذ موافقة الجهة المختصة في البلدية على التصميم وفكرة المشروع مع مراعاة تنسيق موقع المشروع من رصف وممرات وإضاءة وتشجير وخلاف ذلك مما يعطي المشروع قيمة جمالية . مع

الأخذ بعين الاعتبار فصل مكان الرجال عن النساء وأن يكون مدخل النساء  
بلدية محافظة جدة

مستقلًا .

- أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاءات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن

ساعتين.

- يتم توفير مواقف كافية للسيارات حسب المعايير الفنية .

- الأخذ بمتطلبات الصحة العامة وفق الاشتراطات الصحية والفنية للمحلات

المتعلقة بالصحة العامة والمعمول بها في البلديات .

- ضرورة التنسيق مع المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات

السلامة الخيام داخل المقهى (الديوانية).

- وضع لوحة مضاءة على مداخل المقهى (الديوانية) تتضمن اسم المقهى

(الديوانية) ورقم الترخيص واسم المالك ورقم الهاتف (مع مراعاة تسديد

الرسوم الخاصة باللوحه للبلدية) .

- على البلدية التأكد من تطبيق هذه الاشتراطات ومستوى النظافة .

## ١٠- المرفقات "الملاحق"

١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧ )

سعادة رئيس محافظة أضم  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في  
العزيرية بأضم لاستثماره في **(إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية)).**  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة  
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ريال) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن  
بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
بتاريخ:		صادرة من
		نوع النشاط
جوال:	فاكس:	هاتف:
الرمز		ص.ب
		اللايميل ( البريد الالكتروني )

العنوان:

.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

• أمانة محافظة جدة العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بلدية محافظة أضم

٠ أمارة منطقة جدة محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦ )  
بلدية محافظة أضم

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: / / ١٤هـ	
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في <b>(إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية))</b> . بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة أضم وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع .....	الختم .....
رئيس بلدية محافظة أضم	
التوقيع .....	
— صورة لملف العقار	

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

أمانة إدارة صحة المستثمر

بلدية محافظة أضرم

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه

خاص:

▪ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم

٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة محافظة جدة  
بلدية محافظة أضرم

## ١١- نموذج العقد

رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....  
رقم العقار .....

### عقد تأجير

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

اسم البلدية.....ومقرها.....ويمثلها في

التوقيع على هذا

العقد.....بصفته.....

طرف أول  
العنوان

هاتف.....فاكس.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز

البريدي.....

البريد

الإليكتروني.....

اسم

المستثمر.....

شركة /

مؤسسة.....

سجل تجارى رقم.....صادر

من.....بتاريخ...../...../.....

هذا على التوقيع في العقد.....بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض  
رقم.....طرف ثاني  
العنوان

هاتف.....فاكس.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز  
البريدي.....

البريد

الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم .....  
في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار

الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

#### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

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

### المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

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

### المادة الثالثة : وصف العقار

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

موقع العقار: بلدية محافظة أضمر حي / العزيزية  
المدينة: محافظة أضمر

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

- شمالاً:
- جنوباً:
- شرقاً:
- غرباً:

مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية: ٢١٥٦,١٢ م<sup>٢</sup>
- مساحة المباني: ٦٠%
- عدد الأدوار: حسب اشتراطات البلدية
- نوع البناء: وفق البناء المعتمد

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (ديوانية)) ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد (0سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (0%) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 0% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي:

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

#### المادة : التزامات المستثمر

##### الثامنة

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

أمانة محافظة جدة  
توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة  
بلدية محافظة أضم  
حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

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

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

#### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بقراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٦/٨/٤٢٢هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف في ٢٥/١/٤٢٣هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢- 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 البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية 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 عشر : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق البلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

### المادة السادسة عشر : مرجع العقد عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٣ هـ.

### المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

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 للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى  
الشروط الخاصة

المادة التاسعة 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.

المادة العشرون :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل ( 0.00 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الياجار السنوي.

**والله ولي التوفيق،،،**

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

الطرف الأول

الطرف الثاني