



# كراسة شروط ومواصفات أسواق الأعلاف





## كراسة شروط ومواصفات أسواق الأعلاف

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف 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
١/٣	من يحق له دخول المزايمة	١٣
٢/٣	مكان تقديم العطاءات	١٣
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٤/٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٥/٣	تقديم العطاء	١٣
٦/٣	كتابة الأسعار	١٤
٧/٣	مدة سريان العطاء	١٤
٨/٣	الضمان	١٤
٩/٣	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
١٠/٣	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
١/٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢/٤	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٧
٣/٤	معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
١/٥	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢/٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣/٥	سحب العطاء	١٩
٤/٥	تعديل العطاء	١٩
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩

## كراسة شروط ومواصفات أسواق الأعلاف

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١/٦	الترسية والتعاقد	٢١
٢/٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١/٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٣/٧	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣



٢٣	٤/٧	تنفيذ الأعمال
٢٣	٥/٧	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ
٢٤	٦/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له
٢٤	٧/٧	التأجير من الباطن او التنازل عن العقد
٢٤	٨/٧	موعد سداد الأجرة السنوية
٢٤	٩/٧	متطلبات السلامة والأمن
٢٤	١٠/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٤	١١/٧	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٥	١٢/٧	أحكام عامة
٢٦	٨	الاشتراطات الخاصة
٢٧	١/٨	مدة العقد
٢٧	٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء
٢٧	٣/٨	تقسيم السوق لمحلات
٢٧	٤/٨	مساحة المحلات
٢٧	٥/٨	تأجير المحلات
٢٨	٦/٨	تخصيص مكتب للبلدية بالسوق
٢٨	٧/٨	تخصيص ساحة لبيع الأعلاف الخضراء
٢٨	٨/٨	مواقف السيارات
٢٨	٩/٨	اشتراطات التشغيل والصيانة

### كراسة شروط ومواصفات أسواق الأعلاف

م	المحتويات	الصفحة
٩	اشتراطات التشغيل	٢٩
	١/٩ وحدة بيع الأعلاف	٣٠
	٢/٩ نوعية الأعلاف	٣٠
	٣/٩ شهادة المنتج	٣٠
	٤/٩ مكافحة القوارض والحشرات	٣٠
	٥/٩ نظافة المحل	٣٠
	٦/٩ أسلوب الحفظ والتخزين داخل المحل	٣٠
١٠	الاشتراطات الفنية	٣١
	١/١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٢
	٢/١٠ الاشتراطات التنظيمية	٣٢
	٣/١٠ الاشتراطات المعمارية	٣٢
	٤/١٠ الاشتراطات الإنشائية	٣٣
	٥/١٠ الاشتراطات الكهربائية	٣٤
	٦/١٠ اشتراطات الاعمال الصحية	٣٥
	٧/١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٥
١١	المرفقات	٣٧
	١/١١ نموذج العطاء	٣٨
	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	٣٩



---

٤٠	نموذج تسليم العقار ٣/١١
٤١	إقرار المستثمر ٤/١١
٤٢	نموذج العقد ٥/١١



## أ. قائمة 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](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص " ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه .

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو سوق الأعلاف المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد، أو سوق الأعلاف والمطلوب إدارتها وتشغيلها.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها سوق الأعلاف، أو مبنى قائم لسوق أعلاف.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل أسواق الأعلاف
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايده سواء كانت شركة أو مؤسسة.
سوق الأعلاف:	هو موقع مخصص من الأمانة/البلدية ومجهز لبيع الأعلاف بالجملة أو بالمفرق .
الأعلاف:	هي المواد التي تستخدم في تغذية الماشية.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/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 الاجهزة الذكية " فرص "



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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
حسب الاعلان بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
حسب الاعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
حسب الاعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الامانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الامانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الامانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي 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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

١. مقدمة





## ١. مقدمة

ترغب بلدية / بئر عسكر في طرح مزايدة عامة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مركز تجاري سكني متعدد الاستخدامات بمخطط النزهة التجاري رقم : ٢١ / ن / ١٤٢٤ ( ت ١ ) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهيب الأمانة / الب لدية 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 المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: بلدية بئر عسكر

تليفون: ٠١٧٥٤٦٣١٤٢

٢. فاكس: .....

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ٢. وصف العقار



## ٢. وصف العقار

نوع النشاط	
مكونات النشاط	
المدينة بئر عسكر	موقع العقار
الحي / التلال التجاري	
رقم القطعة : ١	
شمالاً : ارض حكومية	حدود العقار
جنوباً : موقع استثماري	
الشرق : الشارع العام حرمه ١٠٠ م	
الغرب : ارض حكومية	
أرض فضاء	نوع العقار
٥٠٠٠ متر مربع	مساحة الأرض
حسب اشتراطات الرخص الفنية	مساحة المباني
حسب اشتراطات الرخص الفنية	عدد الادوار
	نوع البناء

### الخدمات بالعقار

---

---

---

---

---

---

---

---

### بيانات أخرى

---

---

---

---

---

---

---

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

### ٣. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم



### ٣. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المزايمة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الذين يعملون في مجال إدارة وتشغيل أسواق الأعلاف التقدم في هذه المزايمة ، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### ٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية .....  
وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/ بلدية .....  
مدينة .....  
ص. ب ..... الرمز البريدي .....

#### ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

**يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**  
**موعد فتح المظاريف:**

**٤/٣ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص**

#### ٥/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٥/٣ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايمة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

**٤/٥/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.**

**٥/٥/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة**

#### ٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:



١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

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

#### ٧/٣ 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.

#### ٨/٣ الضمان:

١/٨/٣ 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 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، وقابلاً للتعميد عند الحاجة.

٢/٨/٣ 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.

#### ٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

#### ١٠/٣ مستندات العطاء:

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

٢/١٠/٣ 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.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (بالنسبة للشركات والمؤسسات).

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

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

٦/١٠/٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الاللكترونية تتمتع  
بكامل السرية ، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح  
المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ١/٤ 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

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

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٣/٤ معاينة العقار:

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

٤/٤ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١-٦-١٤٣٥ هـ

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

هـ ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



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

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ 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.
- ٢/٥ **تأجيل موعد فتح المظاريف :**  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣/٥ **سحب العطاء :**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف
- ٤/٥ **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في 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 ، 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



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/ 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.

### ٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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 خطي للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

٧. الاشتراطات العامة



## ٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع :**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه - هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع سوق الأعلاف قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/بلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء سوق الأعلاف إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٥/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**  
١/٥/٧ للأمانة/بلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٢/٥/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٣/٥/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.  
٤/٥/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/بلدية، ليقوم مهندس الأمانة/بلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٦/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايمة، وأية مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/بلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٨/٧ 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٩/٧ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

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

٢/١١/٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ١٠/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/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.

#### ١١/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

#### ١٢/٧ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.

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

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

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

١/١٤/٧ تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها

التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩

هـ القاضي بالموافقة علي تحديث اللائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ

٢/١٤/٧ . يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على

النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد

الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة

والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة

العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال

التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار

السنوي حسب بنود العقد





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ١/٨ فترة التجهيز والإنشاء: ١٠% من مدة العقد  
يمنح المستثمر فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهراً هجرياً) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ١/٨ تقسيم السوق لمحلات :  
يجب تقسيم منطقة السوق إلى مجموعات من المحلات ، كما يجب أن يقوم المستثمر بتقسيم المحل الواحد إلى أقسام؛ لتوزع بداخلها الأعلاف حسب أنواعها، وحيث يخصص قسم مستقل لكل نوع.
- ٢/٨ مساحة المحلات :  
يجب أن تكون مساحة المحلات كافية لحفظ الأصناف المختلفة من الأعلاف.
- ٣/٨ تأجير المحلات:  
١/٥/٨ سوف تسند الأمانة/البلدية إلى لجنة التقدير المشكلة بقرار من الوزير مهمة تقدير القيمة الإيجارية للمحلات، على أن تراعى اللجنة في تقديرها للأسعار أهمية وتميز موقع كل محل، ومساحته، وتكلفة الإنشاء والاستهلاك والعائد المتوقع أن يدره،.....، وغيرها من العناصر المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية. ويعاد النظر في هذه الأقيام سنوياً
- ٢/٥/٨ يراعى المستثمر عند تأجير المحلات ألا تتجاوز القيمة الإيجارية لأي منها الحد الأقصى الذي تقدره لجنة التقدير.
- ٤/٨ تخصيص مكتب للبلدية بالسوق:  
يلتزم المستثمر بتخصيص مكتب للبلدية بالسوق لتقوم بالمهام الموكلة إليها خصوصاً المهام التالية:
- ١/٦/٨ الإشراف على حركة البيع والشراء بالسوق وحفظ النظام في السوق.
- ٢/٦/٨ القيام بعملية الرقابة على نوعية الأعلاف.
- ٣/٦/٨ تلقي اقتراحات وشكاوي المواطنين بداخل السوق والعمل على حلها.
- ٤/٦/٨ الإشراف على عملية التخلص من المخلفات والنظافة العامة بالسوق.
- ٥/٦/٨ التنسيق والتعاون مع الجهات ذات العلاقة.
- ٥/٨ تخصيص ساحات لبيع الأعلاف الخضراء:  
يخصص المستثمر منطقة مستقلة لبيع الأعلاف الخضراء في الفترات الصباحية والمسائية التي تحددها الأمانة/البلدية ، ويراعى أن تكون هذه المنطقة بوسط السوق ، على أن تكون هذه المنطقة مظلمة.
- ٦/٨ مواقف السيارات :  
١/٨/٨ يجب توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور العملاء وذلك بمعدل ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة السوق، على أن تكون هذه المواقف مرتبطة ارتباطاً مباشراً بمناطق السوق.
- ٢/٨/٨ يجب توفير مناطق انتظار لسيارات نقل الأعلاف.
- ٣/٨/٨ مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات العملاء.
- ٧/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:



- ١/٩/٨ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لوحدات السوق، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة بالسوق؛ بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٢/٩/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/٩/٨ يتولى المستثمر مسؤولية نظافة ساحات البيع والمناطق المفتوحة بالسوق من خلال التعاقد مع شركة متخصصة في أعمال النظافة؛ للقيام بذلك.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ٩. اشتراطات التشغيل



## ٩. اشتراطات التشغيل

يجب على المستثمر أن يراعي تحقيق اشتراطات التشغيل التالية وينص عليها في عقد التأجير بين المستثمر والمستأجر:

- ١/٩ **وحدة بيع الأعلاف:**  
تباع الحبوب والكسب وغيرها من الأعلاف الجافة بالوزن (طن – كيلوجرام) أو بالعبوة (زنة ٥٠ كيلوجرام مثلاً) وتباع الأعلاف الخضراء كالبرسيم، وسيقان الذرة، والقمح، ... وغيرها بالحزمة أو باللفة زنة ٥ (خمسة) كيلوجرام كحد أدنى.
- ٢/٩ **نوعية الأعلاف:**  
أن تكون الأعلاف طبيعية وخالية من المواد المضافة التي تضر بصحة الحيوان أو الإنسان وفق تعليمات وزارة الزراعة.
- ٣/٩ **شهادة المنتج:**  
يوضع على كل منتج شهادة منتج مختومة من مسئول البلدية بالسوق.
- ٤/٩ **مكافحة القوارض والحشرات:**  
يقوم المستأجر بمكافحة تكاثر القوارض والحشرات، التي يرتبط تكاثرها بوجود الفاقد والمتساقط من الحبوب والأعلاف داخل المحل.
- ٥/٩ **نظافة المحل:**  
يجب على المستأجر العمل على نظافة المحل بصفة مستمرة.
- ٦/٩ **أسلوب الحفظ والتخزين داخل المحل:**  
١/٦/٩ يراعى عند تخزين الأعلاف الجافة التأكد من تمام جفاف الأوراق والسيقان، وتجنب تسرب المياه إليها.  
٢/٦/٩ يجب توفير التهوية بأماكن الحفظ والتخزين.  
٣/٦/٩ يجب ألا يزيد وزن الرصة أو الكومة الواحدة عن ٢٥ طناً حتى لا تكون هناك فرصة لحدوث اختزان حراري بداخلها.  
٤/٦/٩ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين الرصات؛ لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.  
٥/٦/٩ يراعى أن يكون أقصى ارتفاع للتخزين لا يزيد عن ( ١٠ أمتار ) عشرة أمتار.  
٦/٦/٩ يراعى وجود ممر رئيسي في وسط المحل باتساع ٢,٤ متر، وطرق جانبية باتساع ١,٥ متر حول الحوائط الداخلية للمحل؛ بحيث تسمح هذه الطرق الجانبية بمرور معدات المناولة.



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ١٠. الاشتراطات الفنية



## ١٠. الاشتراطات الفنية

### ١/١٠ 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 بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢/١٠ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع وحدات السوق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به.....
٢. نسب البناء .....
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين .....

### ٣/١٠ الاشتراطات المعمارية :

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
٢. توفير منطقة خدمات بالسوق وتشمل :
  - دورات مياه.
  - مسجد
  - كافيتريات
  - مناطق جلوس وانتظار للعملاء .
٣. توفير منطقة إدارية وأمنية ومكتب للبلدية، وتكون هذه المنطقة على علاقة قوية بمدخل منطقة السوق
٤. مراعاة أن يكون الدخول إلى السوق من خلال طريق الخدمة وليس من الطريق الرئيسي مباشرة.
٥. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات وللموقع العام.
٦. يحاط السوق بسور بارتفاع (٣,٥ متر) ثلاثة أمتار ونصف.
٧. يراعى في المحلات ما يلي:
  - وجود مخرجين لكل محل.
  - توفير أماكن للتفريغ والتحميل طبقاً للأصول الفنية.
  - توفير الإضاءة والتهوية الكافية.
  - يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد عن ١٠ % من المساحة الإجمالية..
  - يمكن إقامة غرفة للحارس، وبحيث لا تزيد مساحتها من المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً.

### ٤/١٠ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.





٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ٥/١٠ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :



- أ. وحدات إنارة طوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٦/١٠ اشتراطات الأعمال الصحية :
١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٧/١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :
١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى وحدات السوق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام.
٢. 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.
٣. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٤. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات- ملحق رقم (٣).



كراسة شروط ومواصفات  
أسواق الأعلاف

## ١١. المرفقات (الملاحق)



١/١١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم  
(نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم  
تأجير موقع في مدينة للأعلاف.  
المحترم.

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 بالإضافة للقيمة المضافة 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	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز

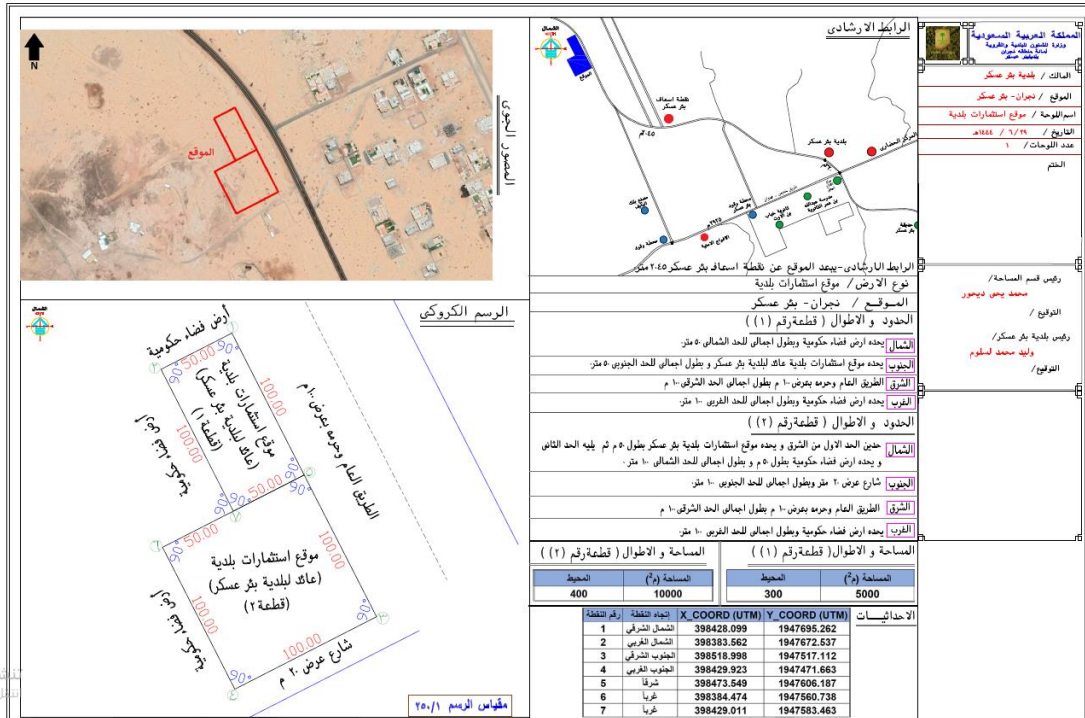
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ



## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





٢/١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦ )

<b>محضر تسليم عقار</b>	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	/ / ١٤ هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
<b>إقرار</b> أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ ..... / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة سوق للأعلاف بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية ..... 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 التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع .....	
صورة لملف العقار	



## ٣/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.
٢. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## نموذج العقد





رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

اسم

الأمانة/البلدية..... ومقرها.....

ويمثلها في التوقيع على هذا

العقد بصفته.....

طرف أول

العنوان

.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز

البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

.....

اسم

المستثمر.....

.....

شركة /

مؤسسة.....

.....

سجل تجارى رقم..... صادر

من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا

العقد بصفته.....

و ينوب 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 : تعريف لمفردات العقد.**  
**الأولى**

- الموقع : هو الأرض المملوكة للامانة/البلدية والمحددة امكانها في هذا العقد.
- العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها ادناه في وصف العقار.
- المشروع : هو سوق الاعلاف المراد إقامتها 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.
- كراسة : كراسة الشروط ومواصفات

**المادة الثانية : مستندات العقد**

- المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
- 1- كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
  - 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  - 3- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
  - 4- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي 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 :

**موقع العقار:**

المدينة :

الحي :

الشارع :

رقم المخطط: رقم العقار:

**حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)**

- |      |      |        |
|------|------|--------|
| مترا | بطول | شمالا: |
| مترا | بطول | جنوبا: |
| مترا | بطول | شرقا:  |
| مترا | بطول | غربا:  |

**مساحة العقار:**

المساحة الإجمالية: ( )

مساحة المباني: متر مربع

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**



الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل سوق للأعلاف ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

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

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعدها 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/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 3- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- 5- الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- 6- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- 7- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 8- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 9- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية 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**



### العاشرة

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

### المادة الحادية عشر : التآجير والتنازل عن العقد

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

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/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 بتآجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/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 الأمانة/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 توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التآجير 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 إلى الأمانة/ البلدية، 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 تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٣ 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 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.

والله ولي التوفيق،،،

من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

**الطرف الأول**

حرر هذا العقد بتاريخ / /  
 واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

**الطرف الثاني**