



بلدية محافظة الجموم

بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments



المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وإستثمار

محلات تجارية (١)

محافظة الجموم - الغزيات - مخطط الإسكان



هـدـيـةـ أـنـ تـكـوـنـ بـلـادـنـاـ نـمـوذـجـاـ نـاجـحاـ وـرـائـدـاـ فـيـ الـعـالـمـ عـلـىـ كـافـةـ الـأـصـعـدـةـ،ـ
وـسـأـعـمـلـ مـعـكـمـ عـلـىـ تـحـقـيقـ ذـلـكـ

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز



٥	القسم الأول: مقدمة ٥
٧	١-١ تعريف عن المنافسة
٨	١-٢ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة
٩	٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
١٠	٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى
١٠	القسم الثاني: وصف العقار
١٢	٤-٢ جدول وصف الموقع
١٢	القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم
١٢	٤-٣ من يحق له دخول المنافسة:
١٢	٢-٣ لغة العطاء: ١٢
١٢	٣-٣ مكان تقديم العطاء:
١٢	٤-٣ موعد تقديم العطاءات:
١٢	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
١٤	١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:
١٤	١١-٣ مستندات العطاء:
١٥	١٢-٣ سرية المعلومات:
١٦	القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء
١٦	١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٦	٢-٤ معانة العقار:
١٦	٣-٤ الإستفسار حول بيانات المنافسة:
١٧	القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٧	١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٧	٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٧	٣-٥ سحب العطاء:
١٧	٤-٥ تعديل العطاء:
١٧	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٨	القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع
١٨	٦-١ الترسية وال التعاقد:
١٨	٦-٢ تسليم الموقع:
١٩	القسم السابع: الإشتراطات العامة
١٩	٧-١ توصيل الخدمات للموقع:
١٩	٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٩	٧-٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٩	٤-٧ تنفيذ الأعمال:



١٩ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

٥-٧

٢٠	٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:
٢٠	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الإستشاري:
٢١	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
٢١	٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
٢١	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
٢١	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:
٢٢	٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
٢٢	٧-١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
٢٣	١٤-٧ الإشتراطات البيئية:
٢٣	٧-١٥ أحكام عامة:
٢٤	القسم الثامن: الإشتراطات الخاصة
	٨-١ مدة العقد: ٤
٢٤	٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:
٢٤	٣-٨ المسئولية عن المخالفات:
٢٤	٤-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع:
	٥-٨ الدراسات: ٤
٢٥	٦-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:
٢٥	٧-٨ عناصر المشروع الإلزامية:
٢٨	القسم التاسع: الإشتراطات الفنية
٢٨	٩-١ الإشتراطات الفنية العامة:
٢٨	٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٢٨	٣-٩ الإشتراطات التنظيمية:
٢٨	٤-٩ الإشتراطات المعمارية:
٢٩	٥-٩ الأشتراطات الإنسانية:
٣٠	٦-٩ الإشتراطات الكهربائية:
٣١	٧-٩ الإشتراطات الميكانيكية:
٣١	٨-٩ إشتراطات الأعمال الصحية:
٣٢	٩-٩ إشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:
٣٢	١٠-٩ إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:
٣٣	١١-٩ تعليمات وزارة الداخلية:
٣٤	القسم العاشر: الملحقات
٣٤	١١٠ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً
٣٥	٢-١٠ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً



القسم الأول: مقدمة

١-١ تعريف عن المنافسة

ترغب بلدية محافظة الجموم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجاري بكامل الخدمات والعناصر الازمة، على قطعة أرض فضاء رقم ١ بمخطط إسكان الجموم - الغزيات بلدية محافظة الجموم ، وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الإرتقاء بجودة البيئة العمرانية لمحافظة الجموم، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الإستراتيجية مثل تعظيم الإستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والإستراتيجيات الوطنية ذات الصلة، وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماته التنفيذية.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والإشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الإستثمارية وتحقيق المكاسب المرغوبة، كما تسعى الأمانة لتحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة مكة المكرمة.
- رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الإستثمارية.
- رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب البلدية بالرد على أيه إستفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الإستفسارات إلكترونياً لجميع المستثمرين المشتررين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم إستفساراتهم من خلال:



معلومات اتصال ممثل الجهة المتعاقدة

مدير إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات	الاسم
٧٠٠ ١٢٥٩٤٠٣٠٠ تحويله	الهاتف
raletaiby@holymakkah.gov.sa	البريد الإلكتروني



٢-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتبعن مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقيم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق بالشمع الأحمر - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم إلكترونياً سيتم التقديم وفق ما ورد في البند رقم (١١-٣).

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء.	١	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	٢	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	٣	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	٤	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة رخصة الإستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	٥	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها).	٦	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم أمانة العاصمة المقدسة معتمد لدى البنك السعودي المركزي.	٧	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها...	٨	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	٩	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	١٠	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة من شهادة الإلتزام بالسعودية لنفس المنشأة المتقدم بها.	١١	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي).	١٢	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
كراسة الشروط والمواصفات.	١٣	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

سيتم إستبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان بنكي بقيمة تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي.



٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المصطلح	التعريف
البوابة	بوابة الاستثمار البلدي (فرص).
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الإعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع الأنشطة التجارية والإستثمارية المناسبة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً في المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل زيادة عامة بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.
المشروع	هو المحلات التجارية المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر بالموقع المحدد بالكردي.
العقار	هو أرض محددة من قبل الأمانة أو البلدية، والتي سيقام عليها المشروع.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها



٤- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريـخ	البيـان
	.	تاريـخ الإعلـان
		آخر ميعـاد لتقديـم العطـاءات
		موـعد فـتح المـظاريف
		اعـلان نـتيـجة المـنافـسة
		موـعد الإـخـطار بـالـترـسيـة
	خلال خـمسـة عـشـر يـوـم عـمـل مـن تـارـيخ إـشـعـار الأـمـانـة لـلـمـسـتـثـمـر بـمـراـجـعـتها، فـاـن لـم يـرـاجـعـ يـرـسـل لـه إـشـعـارـ نـهـائـيـ، وـيـعـطـيـ مـهـلـة إـضـافـيـة خـمـسـة عـشـر يـوـم عـمـل مـن تـارـيخ إـشـعـارـ النـهـائـيـ.	تـارـيخ توـقـيع العـقـد لـمـن تـرـسـوـ عـلـيـهـ المـنافـسة
	خلال شـهـر مـن توـقـيعـ العـقـدـ.	تـارـيخ تـسـلـيمـ العـقـارـ لـلـمـسـتـثـمـرـ
	من تـارـيخ تـسـلـيمـ العـقـارـ بـمـوجـبـ محـضـرـ تـسـلـيمـ موقعـ منـ الـأـمـانـةـ وـالـمـسـتـثـمـرـ، وـإـذـ لـمـ يـتمـ توـقـيعـ المـسـتـثـمـرـ عـلـىـ محـضـرـ تـسـلـيمـ العـقـارـ يـتـمـ إـشـعـارـهـ خطـيـاـ وـتـحـسـبـ بدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ العـقـدـ مـنـ تـارـيخـ إـشـعـارـ.	بدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ العـقـدـ
	عـنـ توـقـيعـ العـقـدـ.	موـعد سـدـادـ أـجـرـةـ السـنـةـ الـأـولـىـ



القسم الثاني: وصف العقار

١-٢ جدول وصف الموقع

البيانات	م	الوصف															
نوع النشاط	١	الأنشطة التجارية (مبني متعدد الإستخدامات)															
وصف النشاط	٢	(إنشاء وتشغيل وصيانة) محلات تجاري															
موقع العقار	٣	مخطط إسكان الجموم - الغزيات - بلدية محافظة الجموم															
المدينة	٤	مكة المكرمة															
حدود العقار	٥	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">٢٥،٢٠</td> <td style="width: 45%;">مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠ متر</td> <td style="width: 40%;">شمال</td> </tr> <tr> <td>٢٥،٢٠</td> <td>شارع عرض ٢٠ متر</td> <td>جنوب</td> </tr> <tr> <td>١٦،٢١</td> <td></td> <td>حديقة</td> </tr> <tr> <td>١٦،١٧</td> <td></td> <td>شرق</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>غرب</td> </tr> </table>	٢٥،٢٠	مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠ متر	شمال	٢٥،٢٠	شارع عرض ٢٠ متر	جنوب	١٦،٢١		حديقة	١٦،١٧		شرق			غرب
٢٥،٢٠	مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠ متر	شمال															
٢٥،٢٠	شارع عرض ٢٠ متر	جنوب															
١٦،٢١		حديقة															
١٦،١٧		شرق															
		غرب															
نوع العقار	٦	أرض فضاء رقم القطعة ٧															
مساحة الأرض	٧	٤٠٧،٩٩ م ^٢															
مساحة المباني	٨	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.															
عدد الأدوار	٩	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.															
نوع البناء	١٠	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.															

المشروع عبارة أرض فضاء مطلوب انشاء محلات تجاري عليها وتشغيله وصيانته مع جميع الخدمات والعناصر المرتبطة بالمشروع، حسب الإشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة والعناصر المحيطة بالمشروع، في الموقع المذكور والمحدد حسب ما هو موضح بالكتروكي المرفق.

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:





١- جرى الرفوف على الطبيعة من قبل مساح مكتب البشاير

٢- أضفت الأنصاف :

- الإيجار
- موقع استثماري

٣- قرار التهدية : مطابق غير مطابق لا يوجد

٤- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من الواقع الطبيعة وتم توضيحاً على الرسم أدناه .

٥- مستخلصات الموقع كالتالي ارض فضاء مبدرة

- ٦- طبيعة الأرض: جبلية منبسطة وادي
- يزورها خدمات ظاهرة
- ٧- الأرض على الطبيعة: مبدرة غير مبدرة
- ٨- المختلط على الطبيعة: مختلف غير مختلف عشوائي
- ٩- التداخل مع الملكيات المجاورة: لا يوجد
 يوجد (مع التوضيح)
- ١٠- تم تضمين الموقع من عدة زوايا صور فوتغرافية ممكنة أدباء

١١- تم الرفع المساحى بمعرفة المكتب المتخصص و تحت مسؤولية	المساحة	البيان
مكتب المساحة	مدير المكتب	وزير الشؤون الاردار
الاسم	الاسم	الاسم

الحدود بمحاجب الطبيعة

موافق سيارات وشاحنات بمعرض ٢٠٠٠ متر
شارع بمعرض ٢٠٠٠ متر

23-3

العنوان	المؤسس المختص	بيان ابتدأه بالاستعارات	رسالة التهنئة
---------	---------------	-------------------------	---------------

Rechtsanwalt: **Wolfgang** **Wolff**

م/أحمد البرقان رسمية-متحف-الفنون-العاشر-العرب-جامعة-الصين

الطبعة الأولى | مطبوعات مركز الفلك الدولي | www.eg-observatory.org

100% of the time, the first two rows of the table are empty.

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

Additional material

نام اکاره	سنجاق	جهت انتخاب	ردیف انتخاب
-----------	-------	------------	-------------

المشاريع
للاستشارات الهندسية
CONSULTING Engineering

العنوان: ٢٣٦، شارع التحرير، قرطاج، تونس
مكّة المكرّسة - المنيوم - تيليفون: (+216) 73 20 00 00
Email: R_E_Consulting@yahoo.com

البيان	خطوات إنشاء ياهو
الاسم	الإسم
البيان	خطوات إنشاء ياهو
الاسم	الإسم



القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم

١-٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ٢-٦-٣ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الإعتبارية التي لديها خبرة في مجال إنشاء أو إدارة وتشغيل وصيانة المراكز التجارية وفق متطلبات المشروع، وحسب الإشتراطات والمواصفات الفنية، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية المادة (٤) البند ثانياً فقرة رقم (٣).
- ٢-١-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢-٣ لغة العطاء:

- ١-٢-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 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 المعوق عليه في حالة الإختلاف أو الإلتباس في المضمنون.

٣-٣ مكان تقديم العطاء:

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية عبر الموقع الإلكتروني أو عبر تطبيق الأجهزة الذكية (فـرص) ويتم إرسالها إلكترونياً عن طريق الموقع الإلكتروني الموضح، علمًا بأن جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكلام السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف في الموعد المحدد على موقع بوابة الاستثمار البلدي (فـرص) للمزيد المعلن عنها وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى بلدية محافظة الجموم، وفي حال تعذر التقديم الإلكتروني يتم الرجوع للبند رقم (٥-٣).

٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد على موقع بوابة الاستثمار البلدي (فـرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك.



٦-٣ تقديم العطاء:

- ١-٦-٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية متضمنة صورة من خطاب الضمان البنكي، مع تقديم أصل خطاب الضمان في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة قبل ساعة من موعد فتح المظاريف.
- ٢-٦-٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣-٦-٣ يجب توقيع كل صفحات العطاء ومرافقاته من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء ومرافقاته.
- ٤-٦-٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٥-٦-٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) المعلن عنه، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواقه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الإتصال الوطني على الرقم (١٩٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم رقم البلاغ أو البريد الإلكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٦-٦-٣ في حال رفع البيانات وتقديم المرفقات على منصة فرص فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٧-٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي: -
- ١-٧-٣ 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 الكراسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - ٢-٧-٣ يتم إحتساب ضريبة القيمة المضافة بناء على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي المقدم، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرر الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية.
 - ٣-٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.
 - ٤-٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.
 - ٥-٧-٣ يستبعد أي عطاء لا يتتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة (ويعني بذلك كل ما يخص المراكز التجارية).



٨-٣ مدة سريان العطاء:

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

٩-٣ الضمان:

- ١-٩-٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجرة السنة الأولى، ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلًا للتمديد عند الحاجة أو طوال فترة العقد، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان يتم إستبعاده.
- ٢-٩-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم)، أو يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المسجل في الموقع، كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الإعتراض على الإستبعاد.
- ٣-٩-٣ لا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقيدة فور البت في المناقصة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقيدة والتي لم يرسى عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

١١-٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١-١١-٣ يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.
- ٢-١١-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣-١١-٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٤-١١-٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١-٩-٣ أعلاه).
- ٥-١١-٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول (في حال طلبها).
- ٦-١١-٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.



- ٧-١١-٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الإجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الإلتزامات اتجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام (في حال طلبها).
- ٨-١١-٣ صورة من شهادة الإلتزام بالسعودية (في حال طلبها).
- ٩-١١-٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادرة من البريد السعودي.
- ١٠-١١-٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والإلتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

١٢-٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى الجهة المختصة.



القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء

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 إستبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء إقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

٤-٢ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة بالكتروني المرفق، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الإحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٤-٣ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الإستفسار من البلدية إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام عمل من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات إلكترونياً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أية إستفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في الموقع الإلكتروني رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالإسلام في حال وصوله له. وتخلية البلدية مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالإسلام علمًا بأنه يشترط للرد على أية إستفسارات أو إجابات أن تكون مرسلة إلكترونياً.
raletaiby@holymakkah.gov.sa



القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- الغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب إخطار (الكتروني) 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 ولزماً لجميع المتنافسين.

٢- تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف إذا مادعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الإلكترونية أو أي وسيلة من الوسائل الأخرى المعتمدة.

٣- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤- تعديل العطاء:

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

٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

حسب ما ورد في التعليمات التنفيذية في لائحة التصرف بالعقارات البلدية البند رقم (٢٥) تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم إرسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله)، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم.

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصطفحاً وكالة شرعية أو تقويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا حق في الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٦ الترسية والتعاقد:

- ١-٦-١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الإستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢-٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوم عمل أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الإستثمار ومصادرته الضمان.
- ٣-٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢-٦ تسليم الموقع:

- ١-٢-٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الإستلام عن شهر واحد.
- ٢-٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار إلكتروني للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٣-٢-٦ يلتزم المستثمر بإستلام الموقع بحضور مذوب مكتب هندي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.
- ٤-٢-٦ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصميم والمخططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما سيترتب عليه إتخاذ الإجراءات المتبعة في ذلك.
- ٥-٢-٦ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٥/٦/١ هـ.



القسم السابع: الإشتراطات العامة

١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور إستلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم وإستخراج الموافقات والإنشاء والتسييل وضرورة موافقة البلدية على هذا البرنامج.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء، والبلدية غير مسؤولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات.

٤-٧ تنفيذ الأعمال:

١-٤-٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات خبرة سابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يتلزم بها.

٢-٤-٧ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المبني والإنشاءات سواء الهيكلاية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ٢١/٩/٤٣٩ هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي إستشاري معتمد و مرخص ويكون من واجباته:
 • الإشراف في تسليم موقع المشروع للمقاول.



- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والإعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقييم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط أن يتم أخذ موافقة البلدية الخطية عليها مسبقاً.

٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١-٦-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للإشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢-٦-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣-٦-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة والترخيص اللازم.
- ٤-٦-٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥-٦-٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والإستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي إلكتروني عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As-built) معتمدة من إستشاري المشروع.



٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر إستخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو إعتراضات.

٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد البلدية بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسئول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرته الضمان البنكي المقدم من المستثمر مع مطالبته بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه خلال المدة المحددة للسداد يتم نطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

- ١-١١-٧ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والإحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- ٢-١١-٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبني، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٣-١١-٧ على المستثمر عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤-١١-٧ على المستثمر إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.



٥-١١-٧ يكون المستثمر مسؤولاً 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 بإختيارات السلامة أثناء تأدية

العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦-١١-٧ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسباب (تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية المتبعة.

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

١-١٣-٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد فإن البلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.

٢-١٣-٧ قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم إسلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٣-١٣-٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الاستثمار.

٤-١٣-٧ في حالة وجود عقود وإلتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائهما هي مدة العقد الإستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة الإستثمار الأصلية) وللبلدية الحق في إلغائهما أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحل أو الوحدات أو سواها وعدم إخلائهما، فإن للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر مع ذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ إنتهاء العقد ويتم إسلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على البلدية.



١٤-٧ الإشتراطات البيئية:

تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٤٤١/١١/٦، وإلى المرسوم الملكي رقم (١٦٥) بتاريخ ١٤٤١/١١/٩، والذي ينص على أن يتلزم المستثمر بما يلي:

- عدم إلقاء مياه الصرف أو أي مكونات سائلة - غير معالجة - أو تصرفها، أو حقتها، في الآبار الجوفية، أو في أي وسط بيئي، أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
 - عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

١٥-٧ أحكام عامة:



القسم الثامن: الإشتراطات الخاصة

١-٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمسة عشر سنة) شاملة فترة التجهيز والإنشاء من تاريخ إسلام المستثمر للعقار من البلدية.

٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٨%) 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، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣-٨ المسئولية عن المخالفات:

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

٤-٨ اللوحت التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد وإسلام الموقع مباشرةً، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الإستثماري ومدته والإدارة المشرفة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار البلدية، وشعار الهيئة الملكية بمنطقة مكة المكرمة والإدارة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية فيما يخص تصميم اللوحة ومتابقتها لشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.

٥-٨ الدراسات:

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

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من مكاتب متخصصة معتمدة (إن لزم الأمر).
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.



٦-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:

المشروع عبارة أرض فضاء مطلوب انشاء محلات تجاري عليها وتشغيله وصيانته مع جميع الخدمات والعناصر المرتبطة بالمشروع، حسب الإشتراطات والمواصفات المذكور علىها بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة والعناصر المحيطة بالمشروع، في الموقع المذكور والمحدد حسب ما هو موضح بالكتروكي المرفق.

٧-٨ عناصر المشروع الالزامية:

- ١-٧-٨ تشمل أنشطة المحلات التجارية أي من الأنشطة التالية:
 - المحلات التجارية، حيث يجب على المستثمر توفير مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على ان يراعى فيها الإشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
 - ٢-٧-٨ مداخل ومخارج للمحلات التجاري تكون على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 - ٣-٧-٨ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
 - ٤-٧-٨ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
 - ٥-٧-٨ الإلتزام بجميع ما ورد بقواعد وشروط الإعلان عن إجراء تخفيضات شاملة أو جزئية لأسعار السلع المعروضة للبيع في المحلات التجارية، وقواعد تنظيم الإعلان عن إجراء تخفيضات عامة في أسعار السلع بال محلات التجارية الصادرة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٤٩/٣/٨٩٥ بتاريخ ١٤٠٩/٠٣/١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - ٦-٧-٨ الإلتزام بتفعيل الإشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ماورد بالتميم الوزاري رقم ٥٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الإشتراطات.
 - ٧-٧-٨ تسويير الموقع أو حسب الرخصة المعتمدة للمشروع ورصفه وتشجيره بالكامل.
 - ٨-٧-٨ تحديد وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة لل المشاة والسيارات.
 - ٩-٧-٨ على المستثمر تأمين صندوق للإسعافات الأولية يحتوي جميع الأدوات الالزام (طبقاً للإشتراطات الصحية لصناديق الإسعافات) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
 - ١٠-٧-٨ مراعاة السكان المجاورين من عناصر الإزعاج الصوتي والبصري والبيئي ويجب معالجتها بما يتلائم مع المنطقة وسكنها والأنشطة المسموحة.



١١-٧-٨ يجب الالتزام بإشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدهنا بصورة من العقد والإلتزام بковد البناء للدفاع المدني.

١٢-٧-٨ مواصف السيارات:

- أ: توفير موقف سيارة لكل محل/وحدة إدارية بالمحلات التجارية، مع توفير مواصف سيارات لمرتادي المحلات الواقع موقف سيارة لكل ٥٠ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للإستعمال التجاري مع مراعاة أن تكون وفقاً للإشتراطات الفنية لمواصف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ب: لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواصف لسيارات لمرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيه.
- ت: تحصيص مواصف لسيارات ذوي الاحتياجات الخاصة الواقع ٥% من المواصف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييزها بالشعار الخاص بهم، ويتم تصميدها طبقاً للأبعاد الموضحة بالإشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ث: سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواصف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ج: في حالة عمل مواصف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

١٣-٧-٨ إشتراطات أمنية:

- أ: تركيب بوابات دخول المركز هيدروليكيّة، مع تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ب: يجب تزويذ بوابات الخروج للمواصف بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ت: مخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين.
- ث: يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحلات التجارية.
- ج: يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- ح: يجب أن تكون مواصف السيارات مزودة بالحراسة الأمنية والإلئاره وكاميرات المراقبة.
- خ: يجب تركيب كاميرات داخل المحلات التجارية، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- د: يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ذ: إذا كان بالمحلات التجارية مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.



١٤-٧-٨ اللوحت الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات. هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

تنوية:

يراعى إرفاق صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع (إن وجدت) ومستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول) مهم حيث يتم المفاضلة للترسيمة في حال تساوي العروض بين المستثمرين.



القسم التاسع: الإشتراطات الفنية

١-٩ الإشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الإشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكل تفاصيل ومراحل تصميم وإعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصميمات المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهمن في الارتقاء بالبيئة المعمارية بمحافظة الجوموم، ويحقق للبلدية الموافقة عليها أو تعديلها دون إخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقترن من قبل المستثمر مراعياً لخدمة أهالي محافظة الجوموم وساكنيها وقادسيها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC-201) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الإشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني وكذلك الإشتراطات البيئية الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، ومراعاة جميع الإشتراطات الواردة بدليل إشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٣-٩ الإشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الإشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وإرتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب إشتراطات البلدية التابعة للموقع.

٤-٩ الإشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالإشتراطات المعمارية التالية:

- ١-٤-٩ الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٢٠٢٦/٩/٢٢) ب تاريخ ١٤٣١ م ب موافق على القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.



- يجب أن يراعى في التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المبنى، مع مراعاة التصميمات المعمارية الحديثة المعاكبة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالبلدية ولها الحق في رفض التصميمات التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.
- الالتزام في التصميم المعماري بالإشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافقات السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... إلخ.
- تحقيق متطلبات الإستدامة وكفاءة الطاقة، يتزامن المستثمر بما يلي:
- تطبيق متطلبات الإستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالإعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالإشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) و (SBC 601).
 - الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-601).

٥-٩ الأشتراطات الإنسانية:

- ١-٥-٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الإختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الإعتبار عند إعداد التصميم الإنسانية.
- ٢-٥-٩ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣-٥-٩ يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الإعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٤-٥-٩ تدون على المخططات الإنسانية 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 التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة... إلخ.
- ٥-٥-٩ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ٦-٥-٩ عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من (الكتيبات) والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ٧-٥-٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.



٨-٥-٩ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.

٩-٥-٩ في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي إستشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الإشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

١٠-٥-٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.

٦-٩ الإشتراطات الكهربائية:

- ١-٦-٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء.
- ٢-٦-٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي.
- ٣-٦-٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٤-٦-٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٥-٦-٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦-٦-٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧-٦-٩ يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
- ٨-٦-٩ غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء).
- ٩-٦-٩ تأمين مصادر إحتياطية 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 إحتياطي 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 المقطعة.
- ١٠-٦-٩ تطبق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - 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 والإلارة وخلافه.
- ١١-٦-٩ تزويذ المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٢-٦-٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١٣-٦-٩ إضافة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد إحتياطي).
- ١٤-٦-٩ تخضع جميع المتطلبات والإشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

٧-٩ الإشتراطات الميكانيكية:

- ١-٧-٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي إستشاري معتمد.
- ٢-٧-٩ تأمين مولد كهربائي إحتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف وإنذار ومكافحة الحرائق...الخ.
 - ب.أخذ إحتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

- ٣-٧-٩ الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والإشارة بالجدول (١١-١) من متطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية بالكود (SBC-601).

٨-٩ إشتراطات الأعمال الصحية:

- ١-٨-٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.



٢-٨-٩ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للإشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩-٩ إشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:

١-٩-٩ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية وإختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقام للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً

به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت، كما يتلزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والإختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبني والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع، ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

٢-٩-٩ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مراافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحيحة وسلامة حفاظاً على الصحة العامة، حيث يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... إلخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.

٣-٩-٩ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

١٠-٩ إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١-١٠-٩ الإلتزام بجميع ما ورد بالتعيم الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني برقم (٨٦٢٦١) وتاريخ ١٤٤٤/٢٠٥، بشأن التأكيد عن مدى مطابقة مواد البناء والإنشاء ومتضمنه من تكسيات خارجية لواجهات المبني للمواصفات والمقاييس العالمية والمحلية المعتمدة، والتأكد من مقاومتها للحرائق ومتطلبات مواد العزل، وال المشار فيه إلى تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٤٦١٩) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢١، ورقم (١٨٣٣٣) وتاريخ ١٤٣٦/٤/٩، ورقم (٢٥٦١٢) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٣٠ هـ بخصوص الإلتزام بمتطلبات الوقاية من الحرائق من خلال تطبيق اللوائح والإشتراطات الصادرة بهذا الشأن وكذلك إشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، وأيضاً تعليم صاحب السمو الملكيولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء وزير الداخلية رقم (٣٢٥٨٧) وتاريخ ١٤٣٧/١١/١١ هـ بشأن إيقاف تنفيذ تكسيات المبني دون وجود مواصفات معتمدة



- ٢-١٠-٩ للمواد، وإيقاف استخدام ألواح الكلادينج الغير مقاومة للحرق في جميع المشاريع والمباني الحكومية والأهلية، وغيرها من الخطابات والتعميم ذات العلاقة بهذا الشأن.
- ٣-١٠-٩ يجب توفير مخارج الطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني، وأن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبنى التجاري، كما يجب وضع مخطط لإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الإدارة العامة للدفاع المدني.
- ٤-١٠-٩ تركيب نظام متظور 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 الإشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٥-١٠-٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من إحتمالات حدوث الحريق وإنشاره من منطقة لأخرى.
- ٦-١٠-٩أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٧-١٠-٩ يجب الالتزام بإشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، مع تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للالفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالកود السعودي العام (SBC-201) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كم المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨-١٠-٩ يتلزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والإحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٩-١٠-٩ يجب تدريب جميع العاملين بالمبنى التجاري على كيفية استخدام طفایات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ١٠-١٠-٩ يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

١١-٩ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزارة الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة – أوقات العمل –).



القسم العاشر: الملحقات

١-١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً

الموقر

سعادة رئيس بلدية محافظة الجوموم

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٢٠١٤ هـ الموافق / / م المتضمن رغبكم تأجير موقع في محافظة الجوموم لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجاري (١) بكامل الخدمات والعناصر الازمة، على قطعة أرض فضاء بمخطط إسكان الجوموم - الغزيات - بلدية محافظة الجوموم وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الإشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجة العقار على الطبيعة معالجة تامة نافية للجهالة وأتقدم على المنافسة والعمار على ما هو عليه.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

ما يعادل ٨ % من إجمالي مدة العقد البالغة ١٥ سنة		فترة غير مدفوعة (فترة التجهيز والإنشاء)
رقمًا	كتابة	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة بدون ضريبة القيمة المضافة (هذه القيمة التي يتم إدخالها في المنصة)
		ضريبة القيمة المضافة ١٥ % للسنة الواحدة
		إجمالي القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (١٥) سنة + شامل القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات وضمان بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها بكل ما ورد في كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها ويعيد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:



ملحوظة: بعد إدخال جميع البيانات والمرافق على موقع بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) لا يمكن للمستثمر تعديلها ويجب إرفاق جميع المطلوب منه ولن يتم قبول أي مستند يدوي إلا الضمان البنكي يسلم أصله ويرفق في الموقع صورة منه.

٢-١٠ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء الإلكتروني

انقر أو اضغط هنا لإدخال نص.		اسم الشركة:
		رقم السجل التجاري:
	التاريخ:	صادرة من:
		نوع النشاط:
	فاكس:	هاتف:
	رمز البريدي:	ص.ب:
		العنوان الوطني:
		البريد الإلكتروني:
		جوال:

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات وبعد هذا ملزماً لي نظاماً.
الاسم: _____
التوقيع : _____

التاريخ: _____



ملاحظة: على المستثمر تعبئة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعبئتها كاملة بصورة صحيحة أو في حال عدم الرد أو الإستلام على أي منها.

