



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة شؤون البلديات
إدارة الاستثمار
بلدية محافظة الجبيل

كراسة شروط ومواصفات مركز تجاري

(ادارة تشغيل وصيانة)





فهرس محتوى الكراسة

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف العقار	٢
٩	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
٩	من يحق له دخول المزايدة	٣,١
٩	لغة العطاء	٣,٢
٩	مكان تقديم العطاءات	٣,٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٣,٤
١٠	موعد فتح المظاريف	٣,٥
١٠	تقديم العطاء	٣,٦
١٠	سرية المعلومات	٣,٧
١٠	كتابة الأسعار	٣,٨
١١	مدة سريان العطاء	٣,٩
١١	الضمان	٣,١٠
١١	موعد الإفراج عن الضمان	٣,١١
١١	مستندات العطاء	٣,١٢
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤,١
١٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤,٢
١٢	معاينة العقار	٤,٣
١٣	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥,١
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٥,٢
١٣	سحب العطاء	٥,٣
١٣	تعديل العطاء	٥,٤
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
١٤	الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع	٦
١٤	الترسيبة والتعاقد	٦,١



فهرس محتوى الكراسة

١٤	تسليم الموقع	٦,٢
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧,٣
١٥	تنفيذ الأعمال	٧,٤
١٥	مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
١٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
١٦	تقدير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
١٦	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٨
١٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٩
١٦	موعد سداد الأجرا السنوية	٧,١٠
١٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١١
١٧	الأمن والسلامة	٧,١٢
١٧	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٣
١٧	أحكام عامة	٧,١٤
١٨	الاشتراطات الخاصة	٨
١٨	مدة العقد	٨,١
١٨	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
١٨	العائد السنوي	٨,٣
١٨	النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع	٨,٤
١٨	مساحة المحلات التجارية	٨,٥
١٨	العاملون بالمشروع	٨,٦
١٨	اللوحات الإعلانية	٨,٧
١٩	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٨
١٩	المطلبات التخطيطية لتطوير الموقع	٨,٩
٢٠	متطلبات المظهر العام	٨,١٠
٢٠	الالتزام باللوائح	٨,١١
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية	٨,١٢
٢٠	الغرامات والجزاءات	٨,١٣
٢٠	القيمة المضافة	٨,١٤



فهرس محتوى الكراسة

٢١	الاشتراطات الفنية	٩
٢١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٢١	الاشتراطات المعمارية	٩,٢
٢٢	الاشتراطات الإنسانية	٩,٣
٢٢	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٩,٤
٢٤	الاشتراطات الميكانيكية	٩,٥
٢٥	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٩,٦
٢٥	متطلبات ترشيد الطاقة	٩,٧
٢٥	متطلبات الصحة العامة	٩,٨
٢٦	متطلبات الوصول الشامل	٩,٩
٢٦	متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق	٩,١٠
٢٧	متطلبات التخطيط للطواري	٩,١١
٢٨	متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق	٩,١٢
٢٨	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٩,١٣
٢٨	متطلبات السلامة الكهربائية	٩,١٤
٢٩	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٩,١٥
٢٩	متطلبات المواد الخطرة	٩,١٦
٣١	المرفقات	١٠
٣١	نموذج العطاء	١٠,١
٣٢	المخطط العام للموقع (كرولي للموقع)	١٠,٢
٣٣	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٣
٣٣	إقرار من المستثمر	١٠,٤
٣٤	عقد الإيجار	١٠,٥



A. قائمة تدقيق لقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يعتبر مراقبة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "الأجهزة الذكية" فرص، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

المستند	م	هل مختار؟	هل مرفق؟	هل مختوم؟
نموذج العطاء.	١			
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	٢			
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	٣			
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	٤			
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.	٥			
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	٦			
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	٧			
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .	٨			
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية .	٩			
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية .	١٠			
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	١١			
صورشهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مركز تجاري	١٢			

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	مشروع تنفيذ المركز التجاري.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها مركز تجاري.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول النشاط المحدد.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المركز التجاري:	هو مبني تجاري مغلق لنشاط واحد أو أكثر لمستثمر واحد.
المجمعات التجارية	هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبني كبير مكون من أكثر من دور وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفية ومطاعم الوجبات الخفيفة والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول (MALL).
مكتب إدارة المجمعات التجارية:	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص تجاري لإدارة المجمعات التجارية، ومن مهام المكتب: تنظيم المناطق العامة داخل المجمع / المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للتسوقين. المسؤولية عن نظافة وصيانة المجمع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاعة وغيرها 3 المسئول عن إدارة الأمن والسلامة وتنظيم المواقف.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



جـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار :

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحددده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحددده البلدية	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارنهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	



١. مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الجبيل طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية(فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

• التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: إدارة تنمية الاستثمار

تلفون: ١٣٣٦٢٠٤٠٤ . فاكس: ١٣٣٦٢٣٥٧٣ .

• أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

• أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية " فرص "



٢ . وصف العقار:

نوع النشاط	ادارة وتشغيل وصيانة المركز التجاري
مكونات النشاط	دورارضي ، عدد ١٣ محل تجاري + سوبرماركت
المدينة: الجبيل	المدينة: الجبيل
الحي: الدخل المحدود /أ	الشارع: الدخل المحدود
رقم العقار:	رقم المخطط: ٧/٨٩

باركود الموقع

حدود العقار	شماليًّاً: (٨م) طول: ٦٠ مترًأ
حدود العقار	جنوبيًّا: (٢٠م) طول: ٦٠ مترًأ
حدود العقار	شرقيًّا: (٢٠م) طول: ٣٥ مترًأ
حدود العقار	غربيًّا: (٨م) طول: ٣٥ مترًأ
نوع العقار	مركز تجاري
مساحة الموقع	٢م٢١٠٠
مساحة المباني	٢م١١٨١,٦٤
عدد الأدوار	ارضي
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقارات:

ماء - كهرباء - هاتف

بيانات أخرى:

. صالون حلاقة - مغسلة ملابس - ورشة صيانة الالكترونيات - قرطاسية - مكتبة - خدمات عامة

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.



٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المزايدة :

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع المركز التجاري التقدم في هذه المنافسة. ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبتت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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 مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وببوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.

٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية. ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٢,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنص على البند الوارد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٣,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية

٧,٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٣,٨,٣ 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.

٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

١٠,٣ الضمان:

١,١٠,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة 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) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد



١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فوراً بالبت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمى، موقعها عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلوب بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المستثول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجارى.

٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودى (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.

١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وإدارة وصيانة المركز التجارى.



٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكرامة

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

٤,٣ معاينة العقار

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



٥ . ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصالحية 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً لائحة التصرف بالعقارات.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن 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 عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

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، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع:

١,٦ الترسية والتعاقد

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطارنهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

٢,٦ تسليم المـوقـع

١,٢,٦ يتم تسليم المـوقـع للمـستثمر بموجب محضر تسليم مـوقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العـقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المـدة من تاريخ توقيع العـقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تـسلـيم المـوقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمـستثمر على عنوانـه، وتحسب بداية مـدة العـقد من تاريخ الإـشعـار.



٧ . الاشتراطات 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.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

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

٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إدارة وتشغيل وصيانة المركز التجاري 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 الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥,٧ مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.



٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما 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 يتبع على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي

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

٨,٧ استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

- ١,٩,٧ لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن كاملاً أو أي جزء منه لغير إلا بعد البدء في البناء والتجهيز، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي قبل البدء في البناء والتجهيز.
- ٢,٩,٧ في الحالات التي يوافق فيها البلدية للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام البلدية عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد

١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية

- ١,١٠,٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٢,١٠,٧ في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد



١١,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

١٢,٧ الأمانة العامة

١,١٢,٧ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة

٢,١٢,٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٣,١٢,٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات

٤,١٢,٧ عدم شغل الطرق وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار

٥,١٢,٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١٣,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

١,١٣,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعيد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٢,١٣,٧ تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى البلدية بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت - دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع خالي من الشوائب بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار

١٤,٧ أحكام عامة

١,١٤,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
٢,١٤,٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤,١٤,٧ تلغى هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
٥,١٤,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.

٦,١٤,٧ تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.

٧,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ



٨ . الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد

مدة العقد (٧ سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات من البلدية.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٪) من مدة العقد للتجمیز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجمیز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣,٨ العائد السنوي

للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (١٠٪).

٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل مركز تجاري ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٥,٨ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية والبلدية التي يتطلبها كل نشاط.

٦,٨ العاملون بالمشروع

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بال محلات التجارية والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥ وف في ١١/١٣٤١ هـ

٧,٨ اللوحات الإعلانية:

١,٧,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والقروية والاسكان فيما يتعلق باللوحات الإعلانية للمشروع المذكور والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع المذكور.

٢,٧,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية (www.momra.gov.sa) مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.

٣,٧,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.

٤,٧,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.



اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨,٨

- ١,٨,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات...الخ الموجودة بالمجمع مثل : المصاعد والسلام المتحركة وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ
- ٢,٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد ملن البلدية على أعمال الصيانة التي تملت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣,٨,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام
- ٤,٨,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعهود بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتدادي هذه المراكز.
- ٥,٨,٨ ضرورة توافر عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦,٨,٨ الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة المجمعات والمركز التجاري
- ٧,٨,٨ يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المجمعات والمركز التجاري المرخص له
- ٨,٨,٨ الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة
- ٩,٨,٨ في حال الرغبة في إنشاء نشاط تجاري في المواقف يجب اخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.

٩,٨ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

موقع مستقل	التصنيف
ضمن الواقع المخصص للاستخدام التجاري	داخل المدينة
ضمن الواقع المخصص للاستخدام التجاري	خارج الكتلة العمرانية
طريق رئيسي / شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية	المنطقة / الشوارع
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط	الارتفاعات المطلوبة
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط	ارتفاعات المسموح بها
تشجير محيط الواقع وال موقف كحد ادنى بحيث: ١. أن تكون من الأشجار الظلية ٢. لا تكون معيبة لحركة المشاة ٣. يجب أن تكون ذات روائح نفاثة.	التشجير
حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط	نسبة البناء
تحصيص عدد (٨) موقف لكل ١٠٠ م٢ من مساحة البناء تحديد مسار لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية	الموقف المطلوبة



١٠,٨ متطلبات المظهر العام للنشاط

التصنيف	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	١. تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها . ٢. معالجة الواجهات التجارية بكواوس رسمية
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصمي مقترن للأمانة / البلدية للمراجعة
متطلبات أخرى	يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار

١١,٨ الالتزام باللوائح:

١,١١,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان والضوابط

٢,١١,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة مركز تجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

١٣,٨ القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٤,٨ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبني وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ وتحديثاتها.



٩ . الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

- ١,١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمطلوبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المجمعات والمراكم التجارية التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة

٢,٩ الاشتراطات المعمارية:

- ١,٢,٩ يجب ألا تقل مساحة موقع المجمعات التجارية عن ٢م٣٠٠ (ثلاثة آلاف متر مربع).
- ٢,٢,٩ يجب ألا تقل مساحة موقع المركز التجاري عن ٢م١٥٠٠ (الف وخمسين متر مربع)
- ٣,٢,٩ يجب ألا تقل مساحة المحل داخل المجمعات التجارية عن ٢٤م.
- ٤,٢,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الأسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها
- ٥,٢,٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول منه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالجمعات والمركز التجاري.
- ٦,٢,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة- تحميم وتغذيل البضائع)
- ٧,٢,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- ٨,٢,٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك
- ٩,٢,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوى خال من التشقق والاحف، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية
- ١٠,٢,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة بغضاء شبكي ومحكمة الغلق
- ١١,٢,٩ الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بال محلات والممرات بم مواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف ومانعة للانزلاق
- ١٢,٢,٩ يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن ٢م٢ ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكم التجارية الجديدة والقائمة)
- ١٣,٢,٩ ألا يقل عرض المردأ داخل المجمعات التجارية عن ٥ متر.
- ١٤,٢,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للصوياض الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (١٦٥/١٤٤١) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة
- ١٥,٢,٩ يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمركز التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، والاتقل المسافة بين ركن الموقف عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن ٣٥ م



- ١٦,٢,٩ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الأعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن ٥٠٪ من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالبني مباشرة والا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى
- ١٧,٢,٩ يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات لفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ١٨,٢,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمرياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ١٩,٢,٩ يلزم تخصيص أماكن للصلوة في المجمعات والمركز التجارية تتناسب مع مساحتها وعدد المستخدمين المتوقع ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب
- ٢٠,٢,٩ يلزم تخصيص مراكز ضيافة اطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء اكثراً من ٢٤٠٠٠٠٠
- ٢١,٢,٩ يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات
- ٢٢,٢,٩ يجب أن فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين مع توفير مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٢٣,٢,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

٣,٩ المتطلبات الإنسانية

- ١,٣,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنسانية) SBC ٣٠٦-٣٠١ فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربية والأساسات والأعمال الإنسانية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢,٣,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسفاف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowed synchronized movement)
- ٣,٣,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية
- ٤,٣,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنسانية الغير تقليدية وغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى ISBC ٣٠١ والتي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان ثبيت المعدات والعناصر الغير الإنسانية
- ٥,٣,٩ مراعاة المتطلبات الإنسانية للفتحات داخل العناصر الإنسانية وزيادة التسلیح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنسانية.
- ٦,٣,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنسانية
- ٧,٣,٩ عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المرارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

٤,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:



تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار::

١٤٩ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي SBC201 بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات المروء، والفترات رقم (٣١٢٠٣ و ٣١٣٦ و ٣١٣٥) الخاصة بإضاءة علامات المروء والفصل رقم ٢٧ الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم ١٢٠٥،٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية
 - متطلبات الكود الكهربائي SBC-401 بما يشمل البند الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأرضي، والفصل رقم ٨٢ الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم ٨٣ الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك
 - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) بما يشمل الفصول رقم ٩٦ و ٩٧ UM-SECTION (SBC601) بما يشمل الفصول رقم ٩٦ و ٩٧
 - الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال وأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC401) مع الاسترشاد بالجدول رقم ١١،١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة ٢،٤،٩
 - الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة ٣،٤،٩
 - الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦،٣-٥٣ من كود البناء السعودي .SBC401 ٤،٤،٩
 - الالتزام بأن تكون لوحات وغرف محطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوهد المشهد الحضري. ٥،٤،٩
 - الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، وأن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحممة من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحممة من استخدام الأفراد غير المصرح لهم . ٦،٤،٩
 - الالتزام بتاريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفر طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401) ٧،٤،٩



- ٨,٤,٩ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي
- ٩,٤,٩ الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات
- ١٠,٤,٩ الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمساعدات كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بمساعدات السلم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:
أ. الفصل رقم ٣٠ والبنود رقم ٤٠,٦ و١٠٩,٧ و١١٠,٩ من ٢٠١ SBC ٤٠,١ والفصل رقم ٧٥٠ من ٢٠١ SBC ٦٠,١ والبنود رقم ٦٠,٧ و١٠٠,٩ والفرقات رقم ٦٠٤,٢,١ و٦٢٣,٤ و١٠٢٤,٥ و١٠٢٤,٥ من ١٠١ SBC ٨٠,١
ب. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بمساعدات السلم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمساعدات الكهربائية المستخدمة في المبني والمنشآت.
ت. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلام الكهربائية وما تضمنه من أساس تصميمية للمساعدات والسلام الكهربائية
ث. أن يتاسب عدد وسعة المصاعد/السلام الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرئيسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة
ج. أن يتم اختيار موقع المصاعد/السلام الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركبة وقريبة من أحد السلم
ح. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإيجاز بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلام الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.
- ٥,٩ الاشتراطات الميكانيكية
- ١,٥,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة MAX DB المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي SBC601
- ٢,٥,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واستشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الالزمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة
- ٣,٥,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة SASO



٤,٥,٩ الالتزام بأن تحتوى المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافحة الأنظمة الميكانيكية .

٦,٩ اشتراطات التبريد والتقوية والتكييف

طبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة

١,٦,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي ٥٠١ SBC وخاصية الباب رقم ٤، والجدول رقم ٤٠٣,١,١ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

٢,٦,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي ٢٠١ SBC وخاصية الفصل رقم ٢٨

٣,٦,٩ يوصى عند تصميم المجمعات والمراكمز مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي ٦٠١ SBC

٤,٦,٩ يوصى بتجميع مياه التكييف في المجمعات والمراكمز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥ KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين

٧,٩ متطلبات ترشيد الطاقة

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (٦٠١) SBC والتي تشمل التالي:

١,٧,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

٢,٧,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

٣,٧,٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من اشتراطات.

٤,٧,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من اشتراطات

٥,٧,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإإنارة، متطلبات إضاءة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات..

٦,٧,٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد

٨,٩ متطلبات الصحة العامة

١,٨,٩ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الراسية الخاصة بالأدوار العليا



٢,٨,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي SBC ٧٠١ وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠,٣,١) و(٧٠,٩,١) كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول ٢٩٠٢.١ والبند رقم (٦٠,٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC ٧٠٢) وخاصة الفقرة رقم ٨٠.٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط

٩,٩ متطلبات الوصول الشامل

١,٩,٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل. للمنشآت

٢,٩,٩ يلزم تخصيص موافق سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (٥-٢) التالي طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل موافق السيارات المحدث الصادر عن الوزارة.

جدول رقم (٣): عدد موافق سيارات ذوي الإعاقة	
الحد الأدنى للموافقات المطلوبة	إجمالي عدد الموافقات
١	١٣٥
٢	٥-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٠٠-١١
٦	٣٠-١٠١
٧	٣٠-٣٠
٨	٤-٣-١
% من مجموع الموافقات	١٠٠-٠-١
موافق بالعافية إلى موقفي واحد لكل ١٠٠ موافق	أكثر من ١٠٠ موافق
بعد آل ١-٠-١ موافق	

٣,٩,٩ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية للتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩.٩.١٠.١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

٤,٩,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي (SBC-201)

٥,٩,٩ توفير 5% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201)

١٠,٩ متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) والالتزام بالاشتراطات التالية:



١١٠.٩ مطلبات الكشف الخارجي

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمطلبات الوقاية والحماية من الحرائق تشير إلى توافقها مع مطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وان تتوافق المخططات مع مطلبات الفصل ٩ من كود الحرائق.
٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحرائق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
٤. يجب أن يكون الكلادينق وفق مطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسية المباني والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢ ٢٠١٩) الواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.

٢١٠.٩ مطلبات سبل الهروب

١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن ١,١ م.
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من ٥٠ شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول ، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنبيب أو المعدات عن ٦٠ سم
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة
٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن ٢ عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين ١٠٠ - ٥٠٠ شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للمبني المكونة من طابق واحد أو القبو .عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٤٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين ابعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز ٣ م
٨. يسمح بمخرج واحد للمبني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المساحة بين ابعد نقطتين في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م ..
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر .
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح او جهد
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة .
١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدراج حسب مطلبات كود البناء السعودي.

١١١.٩ مطلبات التخطيط للطوارئ

١. يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحرائق



٢,١١,٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحرائق.

١٢,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق

١,١٢,٩ يجب تركيب طفایات الحریق بحیث لا یزید ارتفاع عن ١٥٠٠ مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفایة عن ١٨ کج فأقل ولا یزید عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما یتجاوز وزن الطفایة ١٨ کج ، والمسافة بین قاعدة الطفایة وأرضیة الطابق لا تقل عن ١٠٠ مل (١٠ سم)

٢,١٢,٩ يجب صيانة طفایات الحریق بشكل دوري

٣,١٢,٩ يحظر تغطیة مرش الحریق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظیفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد

٤,١٢,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحریق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومقاتيح ضغط الهواء وتتدفق المياه .

٥,١٢,٩ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الأطفال والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها

٦,١٢,٩ يجب أن تكون أبواب الحریق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويًا

١٣,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة

١,١٣,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق

٢,١٣,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر

٣,١٣,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى

٤,١٣,٩ يحظر تخزين الخارجى للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣ م من المبنى المجاور .

٥,١٣,٩ يجب أن تكون حاويات القمامه وعربات جمع الغسيل من مواد غيرقابلة للاحتراق

٦,١٣,٩ يحظر تخزين المواد في الخارج وسلام الدراج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية

١٤,٩ متطلبات السلامة الكهربائية

١,١٤,٩ يجب أن تكون التوصيات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي محمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).

٢,١٤,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصولة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار)

٣,١٤,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة .

٤,١٤,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

٥,١٤,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.

٦,١٤,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصولة بشكل مباشر في مقبس معتمد

٧,١٤,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتورّ بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً .



- ٨,١٤,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفایات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ٩,١٤,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول
- ١٠,١٤,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,١٤,٩ يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والماخذ الكهربائية وبحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة،
١٢,١٤,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (٧٠) NFPA ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (٦٥٥.٩)
- ١٣,١٤,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المأخذ بكافة أنواعها مالم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70)
- ١٤,١٤,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحدة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة واضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"
- ١٥,١٤,٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص
- ١٥,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية**
- ١,١٥,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق
- ٢,١٥,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة
- ١٦,٩ متطلبات المواد الخطرة**
- ١,١٦,٩ ١ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم او ٢ لتر بأحدى الطرق التالية:
أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
ب. تركيب حاجز مقاوم للحرق لا يقل ارتفاعه عن ٤٥ سم، بين هذه الحاويات.
ت. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
ث. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات
- ٢,١٦,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,١٦,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,١٦,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخرانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفراً أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- ٥,١٦,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبني باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كجم عند درجة الحرارة والضغط العادي.
- ٦,١٦,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبني باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٣٠,٥٦٦) م٣ عند درجة الحرارة والضغط العادي حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.



- ٧,١٦,٩ يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA 704) للتعریف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل وموانع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.
- ٨,١٦,٩ لا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة في الجدول (٣)، سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).
- ٩,١٦,٩ يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
- إذا كانت البطارية مفصولة
 - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو ١٩ لتر (إيما أقل)
 - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث
 - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبني
- ١٠,١٦,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظمات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد
 - توفير طفافية حرائق لا تقل كفاءتها عن (C:20 B:4) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية
 - أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبني أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
 - ان يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبني أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١١,١٦,٩ في حال استخدام الدفيایات الخارجية محمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- ١٢,١٦,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية محمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية
- داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز
 - داخل الخيام أو المظلات أو المنشآت الغشائية
 - في الشرفات الخارجية
- ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (٦,٢٠) من (NFPA 58).
- ١٣,١٦,٩ أن تبعد الدفيایات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابها والمخانج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن ١٥٠٠ ملم
- ١٤,١٦,٩ أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية محمولة التي تعمل بالغاز بمقفل يغلق بشكل آلي مسار تدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من ١٥ درجة من المستوى العامودي.
- ١٥,١٦,٩ لا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفيایات عن ٩ كج



١٠ . المرفقات

١١. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٦/٧):

سعادة رئيس بلدية محافظة: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل مركز تجاري في مدينة بغرض استثماره من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
تاريخ		صادرة من
		نوع النشاط
جوال	فاكس	هاتف
الرمز		ص.ب

العنوان:

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



٢.١٠ المخطط العام للموقع

(الرسم الكروي للموقع)



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

محضر تسليم عقار	
	الرقم:
	التاريخ: / / ١٤
	العقار رقم:
	بلدية
تاريخه:	رقم عقد التأجير:
	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل مركز تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع رئيس بلدية التوقيع صورة ملف العقار	الختم

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمركز التجاري وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (**التاريخ الميلادي**)، الموافق (**التاريخ الهجري**)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كلٍ من:

1. **البلدية المالكة للعقارات**، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل الأمانة/البلدية)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "**البلدية أو الطرف الأول**".

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي
المدينة
رمز البريدي
البريد الإلكتروني

2. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد" (سجل التجاري/الرمز الموحد / ٧٠٠ الهوية الوطنية) رقم (وتاريخ / /)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم ، بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "**المستثمر أو الطرف الثاني**".

العنوان المختصر
رقم المبني
اسم الشارع
الحي
المدينة
رمز البريدي
الرقم الفرعى
الهاتف
الفاكس
البريد الإلكتروني

ويشار إلىهما مجتمعين فيما بعد بـ "**الطرفان**" أو "**الطرفين**".

التمهيد



لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضع وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعain العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم وتاريخ(البند الخامس) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس)
ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خصوص العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ
وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتربن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من
الطرف الأول برقم وتاريخ / / بناء على الإجراءات المتميزة بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ(البند السادس) القاضي بقبول الطلب
المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتتماً لأحكامه

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقدـ ما لم يقتضي السياق خلاف ذلكـ ما يلي:

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأى مبانٍ مضافة خلال مدة العقد

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد

تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذـهـ، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدـ جزءاً لا يتجزأ من العقد

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحسب من مدة العقد الأصلية، وتحمنـ المستثمرـ لغرض تجهيزـ وإنشاءـ المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

ملاحظة: تقوم البلدية بإضافة المستندات المرفقة مع العقد حسب الحاجة، وتعديل الأولوية للمستندات الموضحة باللون الأحمر بما يتواافق مع

أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته

١. يتـألفـ هذاـ العـقدـ مـنـ مـسـتـنـدـاتـ الـآـتـيـةـ

أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).

بـ.ـ الكرـاسـةـ.

تـ.ـ محـضـرـ تـسـليمـ العـقارـ

ثـ.ـ العـطـاءـ رـقـمــ،ـ بـتـارـيخــ،ـ وـجـمـيـعـ مـرـفـقـاتـهـ.

جـ.ـ إـشـعـارـ التـرـسـيـةـ رـقـمــ،ـ بـتـارـيخــ

حـ.ـ المـرـاسـلـاتـ وـالـطـلـبـاتـ الرـسـمـيـةـ الـمـتـبـالـدـةـ بـيـنـ الطـرـفـيـنـ فـيـ مـرـحلـيـ تـقـدـيمـ العـرـوـضـ وـقـبـلـهـاـ،ـ وـالـيـ يـتـفـقـ الـطـرـفـانـ كـتـابـةـ عـلـىـ اـعـتـبارـهـاـ مـنـ ضـمـنـ

مستندات العقد



خ. الضمان البنكي

- د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد- إن وجدت
٢. تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد
٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

٤. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها

البند الرابع: وصف العقار

١. يستثمر المستثمر العقار الموضحة ببياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة:	موقع العقار
الحي:	المدينة/المحافظة/المركز:
الشارع:	
رقم العقار:	رقم المخطط:
بطول	شمالاً
بطول	جنوباً
بطول	شرقاً
بطول	غرباً
	نوع العقار
	مساحة الأرض
	مساحة المباني
	عدد الأدوار
	نوع البناء
	نوع النشاط
	إحداثيات الموقع
(Y)	(X) الإحداثي السيني (Y)

٢. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (ذكر المشروع المحدد للعقد كما تم ذكره بالكراسة)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

البند السادس: مدة العقد



ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة بحسب ما جاء في الكراسة

١. مدة العقد (**المدة رقمًّا وكتابًّا**، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة
٣. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك

البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود قيمة العقد بحسب ما جاء في الكراسة من فترة التجهيز والإنشاء ونسبة العائد الاستثماري، وتقوم كذلك باختيار أحد أنواع فترات سداد الأجرة بحسب نوع المشروع وال kraasse، ويحق للأمانة/البلدية السماح للمستثمر بتجزئة قيمة العقد وآلية الدفع وفق الأنظمة والتعليمات على أن يكون ذلك من خلال دفعات بداية كل سنة إيجاريه على أن تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والإنشاء- إن وجدت- عند الدفعة الثانية].

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية	نسبة العائد الاستثماري

١. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٢. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.
٣. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنان عشر شهراً ميلادياً ببدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود التزامات المستثمر الملونة بالأخضر بما يتواافق مع طبيعة المشروع

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. نفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
٥. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقديم الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول..



٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيجاد واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوatir الخاصة بإيجاد الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
٧. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
٨. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
٩. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤلية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجةً لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
١٠. ضمان ما يظهر في المبيان والمنشآت التي أنشأها -وفقاً للكراسة- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد م坦ة المبني وسلامته.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمدياته إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

٢. في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود فسخ أو انتهاء مدة العقد بما يتوافق مع طبيعة المشروع

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، مالم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٣. في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثة يوًماً من بداية كل سنة إيجاريه.

٥. وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيَّن يوماً من وفاته بطلب خطى للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.



٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبتت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته.
٧. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفين الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.
٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة
ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدةه يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة
ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسلیمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجراً كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمتطلبات المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.
رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد لأنظمة ولوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الإسلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول
٢. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبلغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيجدد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذها.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبيتين في مقدمته

الطرف الثاني	الطرف الأول
الاسم	الاسم
الصفة	الصفة
التوقيع	التوقيع