



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

كراسة شروط ومواصفات مركز تجاري

(إدارة وتشغيل وصيانة)





فهرس محتوى الكراسة

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



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	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
١٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
١٦	تقرير المفاضل 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 الأجرة 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	المتطلبات التخطيطية لتطوير الموقع	٨,٩
٢٠	متطلبات المظهر العام	٨,١٠
٢٠	الالتزام باللوائح	٨,١١
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	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 الإنشائية	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 للطوارئ	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 (كروكي للموقع)	١٠,٢
٣٣	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٣
٣٣	إقرار من المستثمر	١٠,٤
٣٤	عقد الإيجار	١٠,٥



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، 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

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

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 تزاوّل 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 مبنى كبير مكون من أكثر من دور و تحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه 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 للمتسوقين. المسؤولية عن نظافة وصيانة المجمع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاعة وغيرها 3المسؤول 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 المستثمر 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.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء 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	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
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، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتثيب 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، وتحقيق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية 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

تليفون: ٠١٣٣٦٢٠٤٠٤ فاكس: ٠١٣٣٦٢٣٥٧٣

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

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"



٢ . وصف العقار:

نوع النشاط		إدارة وتشغيل وصيانة المركز التجاري	
مكونات النشاط		دورارضي ، عدد ١٣ محل تجاري + سوبرماركت	
موقع العقار	المدينة: الجبيل	البلدية: الجبيل	
	الشارع: الدخل المحدود	الحي: الدخل المحدود/أ	
	رقم المخطط: ٧/٨٩	رقم العقار: ٨٠	
باركود الموقع			
حدود العقار	شمالاً: (٨م)	بطول: ٦٠ متراً	
	جنوباً: (٢٠م)	بطول: ٦٠ متراً	
	شرقاً: (٢٠م)	بطول: ٣٥ متراً	
	غرباً: (٨م)	بطول: ٣٥ متراً	
نوع العقار		مركز تجاري	
مساحة الموقع		٢م٢١٠٠	
مساحة المباني		٢م١١٨١,٦٤	
عدد الأدوار		ارضي	
نوع البناء		مسلح	

الخدمات بالعقار:

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 يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من 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 المكاتبات 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 المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم 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 وبوابة 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 إلكترونياً. ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٢,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٣,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا 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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى البلدية.

٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- ١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) 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، والتوقيع 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 يُقدم 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥٪) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد



١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت 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 والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي 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 ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

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

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

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

٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (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 بالسعودة.

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

٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

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

٣,٤ معاينة العقار

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

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

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

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للائحة التصرف بالعقار.

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 وموعد 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 عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد

- ١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية 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 إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة 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 اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

٢,٦ تسليم الموقع

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



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 وسابقة 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 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- 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 والمقترحات 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 الوفرة 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 مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضريين 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 ب خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة. وأي مخالفة لذلك يترتب 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 لكامل أو أي جزء منه للغير 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 سدادها 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 الأمن والسلامة

١,١٢,٧ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة 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 مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات

٤,١٢,٧ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار
٥,١٢,٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن 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 بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، 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 يُذكر 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 تلغي 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 للأنحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ



٨. الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد

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

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء

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

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 بالمحلات التجارية والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توفرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥١١ وف في ١١/١٠/١٤١٣هـ

٧,٨ اللوحات الإعلانية:

١,٧,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والقروية والإسكان 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.



٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,٨,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والمكينات... الخ الموجودة بالمجمع مثل : المصاعد والسلالم المتحركة ومكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ
- ٢,٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 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 المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي هذه المراكز.
- ٥,٨,٨ ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة علي مواجهة حالات الطوارئ والقدرة علي استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق 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 المواقع يجب اخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.

٩,٨ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

التصنيف	موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
خارج الكتلة العمرانية	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
المنطقة / الشوارع	طريق رئيسي / شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية
الارتدادات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
ارتفاعات المسموح بها	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
التشجير	تشجير محيط المواقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ١. أن تكون من الأشجار الظليلة ٢. ألا تكون معيقة لحركة المشاة ٣. يجب أن تكون ذات روائح نفاثة.
نسبة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
المواقف المطلوبة	تخصيص عدد (٨) مواقف لكل ١٠٠ م ^٢ من مساحة البناء تحديد مسار لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية



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 بكواسر شمسية
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصمي مقترح 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 الشؤون 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 المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية 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 المبنى 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 هـ وتحديثاتها.



٩. الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

- ١,١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات 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 والمراكز 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 ٢٣٠٠ م (ثلاث آلاف متر مربع).
- ٢,٢,٩ يجب ألا تقل مساحة موقع المركز التجاري عن ١٥٠٠ م (الف وخمسمائة متر مربع)
- ٣,٢,٩ يجب ألا تقل مساحة المحل داخل المجمعات التجارية عن 24 م.
- ٤,٢,٩ يمنع تماماً استخدام خامه الاسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها
- ٥,٢,٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.
- ٦,٢,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة- تحميل وتزيل 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 مستو خال من التشقق والحفر، من مواد غير منفذه للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية
- ١٠,٢,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق
- ١١,٢,٩ الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون، سهلة التنظيف وموانعة 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 والمراكز التجارية الجديدة والقائمة)
- ١٣,٢,٩ ألا يقل عرض الممر داخل المجمعات التجارية عن ٥ متر.
- ١٤,٢,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١ هـ 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 الموقع 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 بالمبنى مباشرة ولا 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 للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ١٨,٢,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ١٩,٢,٩ يلزم تخصيص أماكن للصلاة 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 تحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب
- ٢٠,٢,٩ يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من ٢٤٠,٠٠٠ م^٢
- 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 تحميل 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 الإنشائية
- ١,٣,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنشائية) ٣٠١-٣٠٦ SBC فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢,٣,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement)
- ٣,٣,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية
- ٤,٣,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى ٣٠١ SBC التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية
- ٥,٣,٩ مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ٦,٣,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية
- ٧,٣,٩ عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، الممرات 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::

١,٤,٩ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملا على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام SBC201 بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣,٣ و ١٠١٣,٥ و ١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب والفصل رقم ٢٧ الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم ١٢٠,٥,٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية
- متطلبات الكود الكهربائي SBC-401 بما يشمل البند الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، 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 مشتملا على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) بما يشمل الفصول رقم ٩ و ٩٠٩ UUM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة

٢,٤,٩ الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة 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

٣,٤,٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٤,٤,٩ 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 اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦,٣-٥٣ من كود البناء السعودي . SBC401.

٥,٤,٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

٦,٤,٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم .

٧,٤,٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحوايات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-

401)



- 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) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
- كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:
- أ. الفصل رقم ٣٠ والبنود رقم ٤٠٣,٦ و ١٠٠٩ و ١١٠٩,٧ من ٢٠١ SBC والفصل رقم ٧٥٠ من ٤٠١ SBC والفصل العاشر ٦٠١ SBC والبنود رقم ٦٠٧ و ١٠٠٩ والفقرات رقم ٦٠٤,٢,١ و ١٠٢٣,٤ و ١٠٢٤,٥ من ٨٠١ SBC
- ب. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.
- ت. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية
- ث. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة
- ج. أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركزية وقريبة من أحد السلالم
- 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/السلالم 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 واعتماد استشاري 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 اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة
- ٣,٥,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO



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

٦,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف

تطبق 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 وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم ١,٣,٣,١,١ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفرغات بالمباني التجارية.

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

٣,٦,٩ يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز 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 والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ 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 تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة 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 بالإنارة، متطلبات إنارة 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 ٧٠١ SBC وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمنًا متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC) بما فيه الفصل ٢٩ جدول 2902.1 والبند رقم (٦٠٧) متضمنًا متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم ٨٠٢ متضمنًا 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 (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل. للمنشآت

٢,٩,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (2-5) التالي طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.

جدول رقم (٣): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة	
إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
٢٥-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧٥-٥١	٣
١٠٠-٧٦	٤
١٥٠-١٠١	٥
٢٠٠-١٥١	٦
٣٠٠-٢٠١	٧
٤٠٠-٣٠١	٨
١٠٠٠-٤٠١	٢% من مجموع المواقف
أكثر من ١٠٠٠ موقف	٢٠ موقف بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد الـ ١٠٠٠ موقف

٣,٩,٩ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (1009.9.10.11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

٤,٩,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013) 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 (11) من كود البناء السعودي (SBC-201)

١٠,٩ متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:



١,١٠,٩. متطلبات الكشف الخارجي

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل ٩ من كود الحريق.
٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق
٤. يجب أن يكون الكلابدينق وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - لمواد العزل ومواد تكسية المباني والمواصفة القياسية (م ق س ٢٠١٩/2752) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية .
٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.

٢,١٠,٩. متطلبات 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 اقل من ٥٠ شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب 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 ١-٥٠٠ شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للمباني 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 ٣٠ م
٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المساحة بين ابعد نقطة 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 لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

١١,٩. متطلبات التخطيط للطوارئ

١,١١,٩. يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق



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

١٢,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

١,١٢,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد ارتفاع عن 1500 مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم)

٢,١٢,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري

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

٤,١٢,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه .

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

٦,١٢,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً

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 التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣ م من المبنى المجاور .

٥,١٣,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق

٦,١٣,٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية

١٤,٩ متطلبات السلامة الكهربائية

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

٢,١٤,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة 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 موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد

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



٨,١٤,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات 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 والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.

١٢,١٤,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يومًا على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9)

١٣,١٤,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70)

١٤,١٤,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة 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 1 يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد ،سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:

i. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦ م.

ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق 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 وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر 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

المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد ،سعتها عن ٧,٠٨ م^٣ وأسطوانات

الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.

٦,١٦,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا

تتجاوز (٠,٥٦٦) م^٣ عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.



٧,١٦,٩ يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA 704) للتعريف 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 ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.

٨,١٦,٩ ألا 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:
أ. إذا كانت البطارية مفصولة

ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو 19 لتر (إيهما اقل)

ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث

د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى

١٠,١٦,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:

أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد

ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.

ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (4-A:20 B:C) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية

د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.

هـ. أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.

١١,١٦,٩ في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

١٢,١٦,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية

أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبية الغاز

ب. داخل الخيام أو المظلات أو المنشآت الغشائية

ج. في الشرفات الخارجية

ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (٦,٢٠) من (NFPA 58).

١٣,١٦,٩ أن تبعد الدفايات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابهها والمخارج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن ١٥٠٠ ملم

١٤,١٦,٩ أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز بمفتاح يغلق بشكل آلي مسارتدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من ٩٥ درجة من المستوى العمودي.

١٥,١٦,٩ ألا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفايات عن ٩ كج



١٠. المرفقات .

١,١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف 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 وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

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

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمركز التجاري وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢ ٤٠ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
٤. 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 الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

١. البلدية المالكة للعقار (، 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	
الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني	

٢. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد"، (سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ: ١٤ / هـ، 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 المبنى	
اسم الشارع	
الحي	
المدينة	
الرمز البريدي	
الرقم الفرعي	
الهاتف	
الفاكس	
البريد الإلكتروني	

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد



لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس)
ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرراً خضوع العقد للأنحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ (.....) /...../..... بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهييد

يعتبر التمهييد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:
الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي 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 وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد
فترة التجهيز والإنشاء فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

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

أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته

١. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية

أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب. -الكراسة.

ت. محضر تسليم العقار

ث. العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.

ج. إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....)

ح. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتَي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن

مستندات العقد



خ. الضمان البنكي

د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد- إن وجدت

٢. - تُشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدُّ 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 بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

موقع العقار	المنطقة:	
	المدينة/المحافظة/المركز:	الحي:
	الشارع:	
	رقم المخطط:	رقم العقار:
حدود العقار	شمالاً	بطول
	جنوباً	بطول
	شرقاً	بطول
	غرباً	بطول
نوع العقار		
مساحة الأرض		
مساحة المباني		
عدد الأدوار		
نوع البناء		
نوع النشاط		
إحداثيات الموقع		
الإحداثي السيني (X)		الإحداثي الصادي (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 رقمياً وكتاباً)، 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 والكراسة، 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) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ 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 يتوافق مع طبيعة المشروع

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ 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 تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول..



٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر -المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال 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 المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد
١٠. ضمان ما يظهر في المباني 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 متانة المبنى 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 وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر 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، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء 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 يصحح 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 يصحح 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 ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.
٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيني يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.



٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧. إذا تبين 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 أيًا 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 مدته 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 وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة 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 للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول

٢. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لأثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

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

البند السابع عشر: نسخ العقد

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

الطرف الأول

الاسم

الصفة

التوقيع

الطرف الثاني

الاسم

الصفة

التوقيع