



# كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

## كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
5	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	
6	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	
7	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	
8	مقدمة	1
10	وصف العقار	2
12	3 اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	
13	3/1 من يحق له دخول المزايمة	
13	3/2 لغة العطاء	
13	3/3 مكان تقديم العطاءات	
13	3/4 موعد تقديم العطاءات	
13	3/5 موعد فتح المظاريف	
13	3/6 تقديم العطاء	
14	3/7 كتابة السعار	
14	3/8 مدة سريان العطاء	
14	3/9 الضمان	
15	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	
15	3/11 مستندات العطاء	
16	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	4/2 التفسير حول بيانات المزايمة	
17	4/3 معاينة العقار	
18	5 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
19	5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	
19	5/3 سحب العطاء	
19	5/4 تعديل العطاء	
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	
20	6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
21	6/1 الترسية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	

## كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
22	7 الشتراطات العامة	
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	7/4 تنفيذ الأعمال	
23	7/5 مسؤولية الشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
24	7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
24	7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	
24	7/9 التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
25	7/10 موعد سداد الأجرة السنوية	
25	7/11 متطلبات السلامة والأمن	
25	7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	7/13 تسليم الموقع لأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
25	7/14 أحكام عامة	
28	8 الشتراطات الخاصة	
29	8/1 مدة العقد	
29	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	
29	8/3 أنشطة المجمع التجاري	
29	8/4 مساحة المحالت التجارية	
29	8/5 مواقف السيارات	
30	8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة	
31	8/7 الشتراطات الأمنية	
31	8/8 تأمين غرفة إسعافات أولية	
31	8/9 اللوحات العلانية	
31	8/10 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
32	9 الشتراطات الفنية	
33	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
33	9/2 الشتراطات التنظيمية	
33	9/3 الشتراطات المعمارية	

## كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
34	الاشتراطات الإنشائية	9/4
35	الاشتراطات الكهربائية	9/5
36	الاشتراطات الميكانيكية	9/6
37	اشتراطات العمال الصحية	9/7
37	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/8
38	<b>المرفقات</b>	<b>11</b>
39	نموذج العطاء	11/1
40	الرسم الكروكي للموقع	11/2
41	نموذج تسليم العقار	11/3
42	إقرار المستثمر	11/4
43	نموذج العقد	11/5

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

على المستثمر قبل إغال الطرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضوح عامة (٧) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

هل مختوم؟	مرفق؟	المستند	مسلسل
		نموذج العطاء	1
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	2
		إثبات ان المستنول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصالحية للتوقيع	3
		صنيرة سننارية المفعول من السننجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	4
		صورة رخصة السننار الجنبي إذا كان السننار غير سعودي	5
		سننور سننهادات الخبرة الخاصة بشننعل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية.	6
		خطاب سننمان من بنك معتمد لدى مؤسنسنسة النقد العربي السعودي	7
		كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	8

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو المبنى التجاري المراد انشائه وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تستحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إنشائه وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايده.
المجمع التجاري:	هو مبنى تجاري سكني متعدد الأنشطة
المنافسة:	هي طريقة إثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات

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

التاريخ	البيان	كيفية تحديد 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 المزايمة	تحده الأمانة/ البلدية
	موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/ البلدية



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشئون البلدية والقروية

---



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

1. مقدمة





المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي

## وصف العقار

## 2. وصف العقار

معارض تجارية		نوع النشاط
معارض تجارية		مكونات النشاط
المدينة- بلجرشي-		موقع العقار
الحي حي المروه		
مدخل البناء		
رقم العقار	رقم المخطط ل 583 ت ١ + ت ٢	
بطول	شمال :	حدود العقار
بطول	جنوب :	
بطول	شرق :	
بطول	غربا :	
ارض		نوع العقار
٢5858.3م		مساحة الرض
		مساحة المباني
		عدد الدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

بيانات أخرى

---



---



---



---



---



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق لأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات الت تجارية الت قدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من الت عامل نظاما أو بحكم قضيتينائى حتى تنتهى مدة المنع من الت عامل، وحق لأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستتتحات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي. 3/1/2

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الت التزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستتتتت من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والدوات والجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية. في حال الت قدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خالل مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الختالف أو اللتباس في المضمون. 3/2/2

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

عبر منصة فرص

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

عبر منصة فرص

#### 3/5 موعد فتح المظاريف:

عبر منصة فرص

#### 3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استتتفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والتزام الت بما تقتضتت به البنود الواردة بكراستتتة الشترروط

3/6/2 والمواصفات وملحقاتها. يجب ترقيم صتتفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسته، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا

3/6/3 العطاء داخل مطروف مختوم بالشترتتتت مع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3/6/4 في حال تعثر تقديم العطاء عن طريق المنافستتة الالكرونية الستتتتتت فنية، يتقدم العطاء في يوم وموعدت ومكان فتح المظاريف المعلن عنه دالخ ظرف مختوم بالشترت مع الأحمر ويكتب عليه من الخارج أستم المنافستة وأستم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم مايتبنت ستداد قيمة الكراستتة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بالال من خالل التواصتت مع مركز التتتتال

التوسطتت عتلتت 199099 أو عتت طتتتتت التتتتتت التتتتتت

وتقديم مايتبنت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa)

- 3/7 كتابة السعار:**
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- 3/7/1 أن يقدم المستثمر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسات الشروط والمواصفات، وال يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشئ تنص عليه أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون السعار في العطاء إرقاماً وكتابة (حروفاً) باللاير السعودي. ال يجوز للمستثمر الكشفت، أو المجر، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعارة يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/8 مدة سريان العطاء:**
- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تستوعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/9 الضمان:**
- 3/9/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمانة من بنك معتمد لدى مؤسستة النقد العربى السعارة، وأن يكون غير مشتمل على شروط، وغير قابل للكفاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من ال ما نة أو الب لدية، دون ال حاجة إلى إ نذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة ال تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتعميد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء ال يرفق به أصتل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنتة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقداً بغير استم المستثمر، وليس للمستثمر الحق فى الاعتراض على السعارة.
- 3/10 موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمانة الصنح العطاءات غير المقبولة فور البت فى المزايدة، ويرد الصنح العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/11 مستندات العطاء:**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفا المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضنته لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. توكيل
- 3/11/2 رسنتى موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شنتى، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شنتى يجب إرفا ما يثبت أن المستنول عن الشنتى أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصنتى للتعويض نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجارى.
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبى إذا كان المستثمر غير سعارى. خطاب ضمانة من بنك معتمد لدى مؤسستة النقد العربى السعارى (وطبقاً)
- 3/11/5 للشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمى ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفا صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

3. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1** دراسة الشروط الواردة بالكراسة:-  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق لأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2** الاستفسار حول بيانات المزايمة:-  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة الـ نقل عن عشيرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من استسرى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة عشر يوماً قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- معايمة العقار:**  
**4/3** على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعايمة العقار معايمة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحق الـ الحق له الحقا" الدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي



كإساسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

4. ما يحق لأمانة / للبلدية وللمستثمر  
قبل وأثناء فتح المطاريف

## 5. ما يحق لأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: يجوز لأل ما  
نه/ للبلدية إل إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف ب عد أخذ موافقة مستشار صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة  
العامة ذلك. ويحق لها الإصتافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة ال شروط والمواصفات  
بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع ال شركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة ال شروط  
والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو  
المؤسسات به جزء ال يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.  
تأجيل موعد فتح المظاريف:
- 5/2 يحق لأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى  
ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.  
سحب العطاء:
- 5/3 ال يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.  
تعديل العطاء:
- 5/4 ال يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إداء من  
صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف: يحق  
للمستثمر أو مندوبه حضتور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو  
المؤسسة المفوض لحضتور جلسة فتح المظاريف ستعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من  
مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من  
الفرقة التجارية وال يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستنتج لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصاحية بما تراه. يتم إخطار من رستت عليه المزايدة خلال أسبوع على الكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار الاستتكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرستت له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الاستتافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومستتادرة الضمان.
- 6/1/2 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صتتحاب الصتتلاحية ترستتية المزايدة على صتتتخاب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رستتت عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الستالم عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون  
البلدية والقروية والسكان  
أمانة منطقة الباحة بلدية محافظة  
بلجرشي



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 5. الشروط العامة

## 7. الشروط العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، وتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم لأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لكنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:** يجب على المستثمر أن يستند مهمة إستكمال إنشئاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة واستتابة أعمال في تنفيذ مثل هذه الشئسطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة الستتابة للمقاول معتمدة ومصتدقة من الجهات المختصة بثبت حسن تأديته لأعمال التي التزم بها.  
**7/5 مسؤولية إشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة إشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:  
• الشترك في تسليم موقع المشروع للمقاول.  
• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مياشتررة التنفيذ ووضتت المالحظتات الفنية عليها وبالال المتانة/البلدية بناي خطأ يكون موجودا بهتتا والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.  
• المتابعة اليومية المستتمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأستتول الصناعة.  
• توجيه المقاول وإعطاؤه المشتتورة الفنية عند اللزوم ، والتي تستتاعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.  
• التتديق والعمتاد للمخططات وعيبتات المواد التي يقتدمهتا المقاول وتقتديم التوصيات بشأنها.  
• دراسة المشكالت التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.  
• إجراء التغيرات والتعديلات غير الجوهرية في المشتتروع ، والتي من شتتاتها تالفي المشكالت ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط أل تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشتتروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة







كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

## 6. الشروط الخاصة

## 8. الشروط الخاصة

- 8/1** مدة العقد:  
مدة العقد ( 25 سنة للعقار من الأمانة/البلدية.  
( ) خمسة و عشرون سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر
- 8/2** فترة التجهيز والإنشاء:  
يمنح المستثمر فترة (10%) مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.  
من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير



كراسة شروط ومواصفات  
المجمعات التجارية

7. الشتراطات الفنية

## 9. الشروط الفنية

- 9/1** كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي ومالحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2** الاشتراطات التنظيمية:  
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:  
1. الارتفاع المسموح به .....  
2. نسب البناء .....  
3. ارتدادات البناء على الشنتتوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين  
ثلاثة أمتار كحد أدنى.
- 9/3** الاشتراطات المعمارية:  
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:  
1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشتمل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة. 2. أن يحقق التصميم المعماري للمشتروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.  
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشتروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الشنتتعمالت للفراغات والشنتتمة لمواجهة حركة العرض والطلب. 4. أن يراعى التصميم المعماري إصتتفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعرضة وللمترددين على المجمع التجاري. 5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.  
6. فصل مداخل تنزِيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين. 7. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعافين الصنتتتارة عن وزارة الشنتتتون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- 8. الشروط الإنشائية:**  
1. يجب عمثل عتتة جنتتتتات الترتتة في أمثاكن مختتارة من الموقع ، من قبئل جهتتة متتتصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.  
2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرستتانة المستتتحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.  
3. يمنع استخدام مادة ألسستتوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.  
4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارق الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمستصلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشتتات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية. 7. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التمدد وأخطار الحريق. 8. عزل الخرستانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرستانات المدفونة بالتربة أو خرستانات السطح وكذلك البالطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب. 9. ال يجب استخدام السمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة ال بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن السمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلياً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسترى على هذه التعديلات كافة بنود الشروط الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية. 11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشنون البلدية والقروية. 12. في حالة وجود أسئلة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صتات لعب الأطفال، فيجب ات خاذ الاحتياطات المبني.

9/4 اشتراطات الكهربائية:

9/5 اشتراطات الميكانيكية:

9/6 اشتراطات العمال الصحية:

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها. 2. تكون خزانات المياه الرضوية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشنون الفنية.
- 9/7 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الثاق ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه. 2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مستنقات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور لكذار عن الحريق مع أنظمة كستتف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش الثقائي للمياه، مع صتتترة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

4. يراعى عند تصنستتيم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرهتا من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقتة تقتل من احتمالت حتدوق الحريق وانتشاره من منطقة أخرى. 5. وضتتتت مخطط لكخالء (مخطط هروب) في أماكن واضتتتتحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق. 6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الستتتتالمة التي يجب تأمينها في المشروع. 7. يجب اللتزام باشتتتراطات الستتتالمة والوقاية الصتتتتارة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديالت - ملحق رقم (3).



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشنون البلدية والقروية

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشنون البلدية والقروية

## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايده عبر المنصه (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية: إشارة  
إلي إعالنكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ  
موقع في مدينة  
المحترم.  
المتضمن رغبتكم تأجير  
الاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري.  
وحيق تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسه بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الشتراطات  
الخاصة بهذه المنافسه، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا الستتجار العقار الموضح أعاله بأجرة سنوية قدرها )  
( لاير وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد  
توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة  
في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

العنوان  
التوقيع  
التاريخ

3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	/ / 14هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استسلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ  14 / / هـ استسلمت، استخدامه في إقامة وت تشغيل وإدارة مجتمع تجاري بمساحة 1000 متر مربع بتكلفة  أستأجره ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة  نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.  (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  وعليه أوقع  التوقيع.....الختم  رئيس بلدية  التوقيع</p> <p style="text-align: right;">- صورة لملف العقار</p>	

