



# إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجاري على طريق اللجام بمحافظة يدمة

بلدية محافظة يدمة

   @mun\_yadamah

## كراسة شروط ومواصفات تجاري سكني ( متعدد الأنشطة )

| الصفحة | المحتويات                                                          |
|--------|--------------------------------------------------------------------|
| 5      | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. |
| 6      | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   |
| 7      | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       |
| 9      | مقدمة                                                              |
| 11     | وصف العقار                                                         |
| 13     | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    |
| 13     | 3/1 من يحق له دخول المزايدة                                        |
| 13     | 3/2 لغة العطاء                                                     |
| 13     | 3/3 مكان تقديم العطاءات                                            |
| 13     | 3/4 موعد تقديم العطاءات                                            |
| 13     | 3/5 موعد فتح المظاريف                                              |
| 14     | 3/6 تقديم العطاء                                                   |
| 14     | 3/7 كتابة الأسعار                                                  |
| 14     | 3/8 مدة سريان العطاء                                               |
| 15     | 3/9 الضمان                                                         |
| 15     | 3/10 موعد الإفراج عن الضمان                                        |
| 15     | 3/11 مستندات العطاء                                                |
| 17     | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   |
| 17     | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  |
| 17     | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  |
| 17     | 4/3 معاينة العقار                                                  |
| 19     | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   |
| 19     | 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط                                   |
| 19     | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف                                        |
| 19     | 5/3 سحب العطاء                                                     |
| 19     | 5/4 تعديل العطاء                                                   |
| 19     | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف                                         |

## كراسة شروط ومواصفات تجاري سكني ( متعدد الأنشطة )

| الصفحة | المحتويات                                                         |
|--------|-------------------------------------------------------------------|
| 21     | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                    |
| 21     | 6/1 الترسية والتعاقد                                              |
| 21     | 6/2 تسليم الموقع                                                  |
| 23     | الاشتراطات العامة                                                 |
| 23     | 7/1 توصيل الخدمات للموقع                                          |
| 23     | 7/1 البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |
| 23     | 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |
| 23     | 7/4 تنفيذ الأعمال                                                 |
| 23     | 7/5 مسئولية الإشراف 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                                |
| 25     | 7/9 التأجير 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                                   |
| 26     | 7/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          |
| 28     | الاشتراطات الخاصة                                                 |
| 28     | 8/1 مدة العقد                                                     |
| 28     | 8/2 فترة التجهيز والإنشاء                                         |
| 28     | 8/3 أنشطة تجاري سكني                                              |
| 28     | 8/4 مساحة المحلات التجاري سكنية                                   |
| 28     | 8/5 مواقف السيارات                                                |
| 28     | 8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة                                     |
| 29     | 8/7 الاشتراطات الأمنية                                            |
| 29     | 8/8 تأمين غرفة إسعافات أولية                                      |
| 29     | 8/9 اللوحات الإعلانية                                             |
| 29     | 8/10 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية                         |

## كراسة شروط ومواصفات تجاري سكني ( متعدد الأنشطة )

| الصفحة | المحتويات                                    |
|--------|----------------------------------------------|
| 31     | الاشتراطات الفنية                            |
| 31     | 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |
| 31     | 9/2 الاشتراطات التنظيمية                     |
| 31-32  | 9/3 الاشتراطات المعمارية                     |
| 32-33  | 9/4 الاشتراطات الإنشائية                     |
| 33-34  | 9/5 الاشتراطات الكهربائية                    |
| 35     | 9/6 الاشتراطات المكانية                      |
| 35     | 9/7 اشتراطات الأعمال الصحية                  |
| 35-36  | 9/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق      |
| 38     | المرفقات                                     |
| 38     | 11/1 نموذج العطاء                            |
| 40     | 11/2 الرسم الكروكي للموقع                    |
|        | 11/3 نموذج تسليم العقار                      |
| 42     | 11/4 إقرار                                   |

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://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 عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

### نموذج العطاء

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

توكيل رسمي موثق ( إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء ) .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني ( في حالة الشركات والمؤسسات .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

صورة رخصة الاستثمار الأجنبي اذا كان المستثمر غير سعودي .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

صورة شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية إن وجدت .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها في حال حدث عطل فني بمنصة فرص .

هل مرفق ؟ ..... هل مختوم ؟ .....

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

### العقار

هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها تجاري سكني ، أو مبنى قائم لتجاري سكني .

### مقدم العطاء

بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.

### المنافسة

هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.

### المنافسة الإلكترونية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية» فرص

### المشروع

هو موقع تجاري على طريق اللجام بمحافظة يدمة ، المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر بالموقع المحدد .

### المستثمر

هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.

### التجاري السكني

هو تجاري سكني مكون من دور أو دورين ، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية سكني بأنشطة مطاعم ومقاهي ومحلات تجارية متعددة الأنشطة ومافي حكمها ، وأماكن ترفيهية .

### الكراسة

المقصود بالكراسة هي كراسة الشروط والمواصفات .

## ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                        | التاريخ |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                  |         |
| آخر موعد لتقديم العطاءات                 | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                     |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                     |         |
| إعلان نتيجة المزايدة                     | تحده الأمانة / البلدية                                                                                                                                                                     |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة / البلدية                                                                                                                                                                     |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                 |         |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                    |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ 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                                                                                                                                                                            |         |

# المقدمة



# مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة يدمة في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء و تشغيل و وصيانة موقع تجاري على طريق اللجام بمحافظة يدمة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , و مراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

و تهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الإشتراطات والمواصفات الفنية , والجوانب القانونية للعقد , و إلتزامات المستثمر , بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة , ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

و ترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة , ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

**التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الإستفسار مكتوباً:**

الإدارة : تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة يدمة

هاتف : 0175455475 تحويلة : 180

فاكس : 0175451170

البريد الإلكتروني : mohe.d@najran.gov.sa



[www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa)

# وصف العقار



# وصف العقار

## نوع النشاط

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجاري

## مكونات النشاط

موقع تجاري استثماري على طريق اللجام بمحافظة يدمة .

## موقع العقار

المدينة : محافظة يدمة

الشارع : طريق اللجام

رقم المخطط : الثاني

رقم العقار : موقع تجاري

## حدود العقار

شمالاً : مركز صحي اللجام

بطول 50 متر

شرقاً : أرض فضاء

بطول 20 متر

جنوباً : شارع عرض ( 10 م )

بطول 50 متر

غرباً : طريق يدمة - اللجام

بطول 20 متر

## نوع العقار

نوع العقار : أرض فضاء

مساحة المباني : حسب اشتراطات الرخص الفنية

نوع البناء : مسلح

مساحة الأرض : 1000 م<sup>2</sup>

عدد الإدوار : حسب اشتراطات الرخص الفنية

الخدمات بالعقار :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

بيانات أخرى :

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

# اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



## اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3/1 من يحق له دخول المزايدة :

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل ، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة ، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.  
3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### 3/2 لغة العطاء :

3/2/1 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 والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.  
3/2/2 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد ، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون .

### 3/3 مكان تقديم العطاءات :

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

### 3/4 موعد تقديم العطاءات :

3/5 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### 3/5 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم و التاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص .

## اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3/6 تقديم العطاء :

- 3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله ، وكذلك ختمها بختمه . وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخته مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو إلكترونياً ولا يعتد بغيره .
- 3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة .

### 3/7 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

- 3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ، ولا يجوز له إجراء أى تعديل ، أو إبداء أى تحفظ عليها ، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة ( حروفاً ) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو ، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام ، والتوقيع عليه وختمه .

### 3/8 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء ( 90 يوماً ) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك ، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه ، وحتى نهاية مدة سريان العطاء .

## اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3/9 الضمان :

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ، وأن يكون غير مشروط ، وغير قابل للإلغاء ، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف ، وقابلًا للتمديد عند الحاجة .

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

### 3/10 موعد الإفراج عن الضمان :

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

### 3/11 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء و إرفاق المستندات التالية و بالترتيب الوارد ذكره :

3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء .

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري للمؤسسات والشركات فقط.

3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ( وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه ).

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم و موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة أو البلدية .

# واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية و دقيقة ، و إعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء .

### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة ، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه ، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات 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 .

### 4/3 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 الإدعاء أو الإحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار و الأعمال المتعلقة به .

4/4 في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر و اتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد و لا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للإلتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم 28651 في 1435/06/01 هـ .



# ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



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

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط و المواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط و المواصفات ، 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.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة / للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، و إذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة .

### 5/3 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف .

### 5/4 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.

### 5/5 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 .



# الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6/1 الترسية والتعاقد :

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية ، لمراجعة الأمانة / البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات ، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة ، يرسل له إخطار نهائي ، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة / للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول ، الذي رست عليه المزايدة ، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة .

### 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 ، و بشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الإستلام عن شهر واحد .

6/2/2 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 .



# الاشتراطات العامة



## الإشتراطات العامة

### 7/1 توصيل الخدمات للموقع :

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

### 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

### 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع تجاري سكني قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة .

### 7/4 تنفيذ الأعمال :

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء تجاري سكني إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة ، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة و مصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها .

### 7/5 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 .
- مراجعة ومطابقة مخططات و مواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ و وضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة / البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها و المقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد و أصول الصناعة .
- توجيه المقاول و إعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

## الإشتراطات العامة

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول و تقديم التوصيات بشأنها .
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ ، و إبداء التوصيات اللازمة لحلها .
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، و التي من شأنها تلافي المشكلات و التنسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، و أن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، و عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة / البلدية على الزيادة ، و خصم الوفر على المقاول.

### 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

- 7/6/1** للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للإشتراطات و المواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/2** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير و الإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط و المواصفات و المخططات المعتمدة .
- 7/6/3** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية، و في حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية و الترخيص اللازم .
- 7/6/4** يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة / البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة / البلدية بالمعاينة ، و عمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات و الشروط الواردة بكراسة الشروط و المواصفات و المخططات المعتمدة .

### 7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري :

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال و قبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول و الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ / التجاري سكني و مطابقته للمواصفات .

### 7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد ، و سحب العقار من المستثمر .

## الإشتراطات العامة

### 7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، و لا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة / البلدية ، و التي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي .

### 7/10 موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد ، و في حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر ، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ، و بحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

### 7/11 متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة و الخاصة .
- 7/11/2 عدم شغل الطرق ، أو إعاقه الحركة المرورية ، و توفير متطلبات الحماية و السلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث و الأضرار .
- 7/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة ، أثناء القيام بأعمال التنفيذ .
- 7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة ، و إصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال و الموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ، و يتحمل و حده كافة التعويضات و المطالبات، أو أي تكاليف أخرى، و ليس على الأمانة / البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك .

### 7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة ، و في هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، و إعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية .



## الإشتراطات العامة

### 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات ، و في حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً ، و إشعار المستثمر بذلك .

7/13/2 تؤول ملكية المنشآت و التجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية ، و على المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

### 7/14 أحكام عامة :

7/14/1 جميع المستندات والمخططات و وثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها .

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد .

7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله .

7/11/1 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية و تعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث لللائحة التصرف بالعقارات و تعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/09/24 هـ .

7/14/4 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه و يتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن و ما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ، و يتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي و في حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .

# الاشتراطات الخاصة



## الإشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد :

مدة العقد ( 25 سنة ) خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية .

8/2 فترة التجهيز والإنشاء: 5% من مدة العقد

يمنح المستثمر فترة (خمس عشرة شهر هجري) من مدة العقد للتجهيز و الإنشاء، و تكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، و في حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز و الإنشاء يتم فسخ العقد .

### 8/3 أنشطة تجاري سكني :

8/3/1 تشمل أنشطة تجاري سكني ما يلي :  
موقع تجاري على طريق اللجام بمحافظة يدمة .

### 8/4 اشتراطات التشغيل والصيانة :

8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة ، والمعدات ، و الماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد ، و السلالم المتحركة ، و ماكينات و مراوح التكييف ، و أجهزة إطفاء و مكافحة الحريق، و خزانات المياه و دورات المياه...الخ .

8/6/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً ( كل ثلاثة أشهر ) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت .

8/6/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ، و لديهم القدرة على استخدام أجهزة و معدات إطفاء الحريق و إخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ ، و القيام بعمل الإسعافات الأولية، و حفظ الأمن، و التنسيق مع الجهات المختصة .

8/6/4 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام .

## الإشتراطات الخاصة

### 8/5 الاشتراطات الأمنية :

8/7/1 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

8/7/2 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول .

8/7/3 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة .

8/7/4 يجب تركيب كاميرات داخل تجاري سكني ، بها خاصية التسجيل الرقمية .

8/7/5 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل تجاري سكني .

8/7/6 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية .

8/7/7 يجب أن تكون الإنارة الداخلية و الخارجية كافية.

8/7/8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول .

8/7/9 إذا كان بتجاري سكني مركز ترفيهي و ملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال .

### 8/6 تأمين غرفة إسعافات أولية :

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) و تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة لاسمح الله .

### 8/7 اللوحات الإعلانية :

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري سكني و التي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات .

### 8/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية :

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة تجاري سكني و ذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية .

# الاشتراطات الفنية



# الإشتراطات الفنية

## 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي و ملاحقه، و كذلك 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 تجاري سكني ( التجاري سكني ) ، و هي:

1. الارتفاع المسموح به حسب الأنظمة والتعليمات البلدية الفنية.
2. نسب البناء حسب الأنظمة و التعليمات البلدية الفنية .
3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب الأنظمة و التعليمات البلدية الفنية و على المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى .

## 9/3 الاشتراطات المعمارية :

يجب على المستثمر الإلتزام بالاشتراطات المعمارية التالية :

1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو تجاري سكني متميزاً و يشكل نموذجاً و معلماً معمارياً و حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات و الأنشطة لمواجهة حركة العرض و الطلب .
4. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة و توفير الحماية لكل من السلع المعروضة و للمتريدين على تجاري سكني .
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم و التشغيل و الصيانة للمشروع بعد تشغيله .
6. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية سكني تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة و منفصلة للرجال و النساء .

## الإشتراطات الفنية

7. مداخل ومخارج المجمعات التجارية سكنية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
8. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
9. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
10. الإلتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية ، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات و مواقف السيارات و ممرات المشاة الخارجية و الداخلية ، مثل المصاعد و الخدمات و المرافق العامة...الخ.
11. توفير عدد مناسب و منفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال و النساء بمعدل دورة مياه لكل ( 500 م<sup>2</sup> ) و بحد أدنى ( 2 ) دورة للرجال ، و عدد ( 2 ) دورة للنساء.
12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 مترًا.
13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة و الاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات و الموقع العام.
14. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات و الممرات مانعة للانزلاق ، و أن تكون زوايا و حواف الحوائط و الأعمدة غير حادة.
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء و كذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع و تكون فتحات التهوية و مداخل الغرفة على الشارع و لا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

### 9/4 الاشتراطات الإنشائية :

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة

## الإشتراطات الفنية

- تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك و الترطيب، و مدة بقاء الشدات ، و طريقة توزيع و ربط 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 الكتالوجات و المخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذلك التفاصيل و التعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح و كذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه و المطابخ و ما شابهها بعازل مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات و الأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، و التأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية و معمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ، و تسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية .
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع و اتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية .
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى .

## 9/5 الاشتراطات الكهربائية :

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 220/127 فولت أو 220/380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك ، 60 ذبذبة/ثانية .
2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية و نظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء و التعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها .
3. فصل الإنارة الخارجية و تشمل إنارة المبنى من الخارج و لوحات الإعلانات و إنارة الموقع العام و المواقف عن الإنارة الداخلية .

## الإشتراطات الفنية

4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى و عمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد و التركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
  - أ. وحدات إنارة طوارئ .
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ .
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .
  - د. غرفة لمحاولات شركة الكهرباء و ذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية و مداخل الغرفة جهة الشارع ( يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية ) .
8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ و يمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
  - أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف .
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث و المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
  - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية و الفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية و دوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمناعة صواق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع و لوحات التوزيع الرئيسية.

## الإشتراطات الفنية

12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة ( شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي ).

### 9/6 الإشتراطات الميكانيكية :

1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات و الأصول الفنية و بواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد و السلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها و بواسطة شركة متخصصة و أن يراعى فيها توفير الراحة و الأمان لمرتادي المجمع.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي و يشترط فيه ما يلي :
  - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة و دوائر مضخات المياه و شبكة كشف الإنذار و مكافحة الحريق...إلخ.
  - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد و خزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

### 9/7 اشتراطات الأعمال الصحية :

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية و الخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية و العلوية طبقاً " للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب " الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

### 9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :

1. استخدام مواد إنشاء و تشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث و محتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و مناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، و كذلك نظام إطفاء

## الإشتراطات الفنية

- للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه ، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الإشتراطات الفنية للدفاع المدني.
4. يراعى عند تصميم و تركيب كافة التجهيزات و الخدمات الكهربائية و الميكانيكية و غيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق و انتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للإخلاء ( مخطط هروب ) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة حدوث حريق لا سمح الله .
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الإلتزام بإشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



# المرفقات ( الملاحق )



## المرفقات «الملاحق»

### 10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/7)

سعادة رئيس بلدية : ..... المحترم

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة يدمة ..... لاستثماره في إنشاء و تشغيل وصيانة

( موقع تجاري على طريق اللجام بمحافظة يدمة ) .

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها :

( ريال .

( ريال .

وإلتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 25% من قيمة عطائي .

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 25% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .

### المعلومات التفصيلية لمقدم العطاء :

اسم الشركة : .....

رقم السجل التجاري سكني : .....

صادرة من : ..... و بتاريخ : .....

نوع النشاط : .....

هاتف : ..... جوال : .....

ص . ب : ..... الرمز البريدي : .....

العنوان : .....

التوقيع : ..... الختم : .....

التاريخ : .....

# المخطط العام للموقع



## 10/2 المخطط العام للموقع

### الرسم الكروكي للموقع :



# إقرار



## 10/4 إقرار من المستثمر

### يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات و مرفقاتها و أنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة و على وجه خاص .
3. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة علي تحديث للائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3 / ب/ 38313 في 1423/09/24 هـ .
- أ. الاشتراطات البلدية و الفنية للمجمعات و المراكز التجاري سكني الصادرة من وزارة الشؤون البلدية و القروية.
4. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .



بلدية محافظة يدمة  
YADAMAH MUNICIPALITY



إنشاء وتشغيل و صيانة موقع تجاري  
على طريق اللجام بمحافظة يدمة

