

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



المنافسة رقم

(01-24-004001-10077) لعام 2024م

استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم (3181) بحي
الجنادرية

أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص
الإدارة العامة للاستثمار



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

| م | المحتويات | الصفحة |
|---|---|--------|
| 7 | الاشتراطات العامة | 21 |
| | 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع | 22 |
| | 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ | 22 |
| | 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة | 22 |
| | 4 / 7 تنفيذ الأعمال | 22 |
| | 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر | 22 |

| | | |
|----|--------|---|
| 23 | 6 / 7 | حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ |
| 23 | 7 / 7 | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري |
| 23 | 8 / 7 | استخدام العقار للغرض المخصص له |
| 23 | 9 / 7 | التنازل عن العقد |
| 23 | 10 / 7 | موعد سداد الأجرة السنوية |
| 23 | 11 / 7 | متطلبات السلامة والأمن |
| 24 | 12 / 7 | إلغاء العقد للمصلحة العامة |
| 24 | 13 / 7 | تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد |
| 24 | 14 / 7 | أحكام عامة |
| 25 | 8 | الاشتراطات الخاصة |
| 26 | 1 / 8 | مدة العقد |
| 26 | 2 / 8 | فترة التجهيز والإنشاء |
| 26 | 3 / 8 | النشاط الاستثماري المسموح به |
| 26 | 4 / 8 | الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام |
| 28 | 5 / 8 | اشتراطات التشغيل والصيانة |
| 28 | 6 / 8 | الاشتراطات الأمنية |
| 28 | 7 / 8 | تأمين إسعافات أولية |
| 28 | 8 / 8 | اللوحات الإعلانية |
| 28 | 9 / 8 | الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية |
| 28 | 10 / 8 | متطلبات ذوي الإعاقة |

| م | المحتويات | الصفحة |
|---|-------------------|--|
| 9 | الاشتراطات الفنية | 29 |
| | 1 / 9 | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |
| | 2 / 9 | الاشتراطات التنظيمية |
| | 3 / 9 | اعتماد التصميم الابتدائي |
| | 4 / 9 | الاشتراطات المعمارية |
| | 5 / 9 | الاشتراطات الإنشائية |
| | 6 / 9 | الاشتراطات الكهربائية |

| | |
|----|---|
| 33 | 7 / 9 الاشتراطات الميكانيكية |
| 33 | 8 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية |
| 34 | 9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق |
| 35 | 10 المرفقات |
| 36 | 1 / 10 نموذج العطاء |
| 38 | 2 / 10 الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي |
| 40 | 3 / 10 نموذج تسليم العقار |
| 41 | 4 / 10 إقرار المستثمر |
| 42 | 5 / 10 نموذج العقد |

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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| المستند | مسلسل |
|--|-------|
| نموذج العطاء | 1 |
| توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء) | 2 |
| إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | 3 |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري | 4 |
| صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | 5 |
| صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية | 6 |
| خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع | 7 |
| صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول | 8 |
| صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول | 9 |
| صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية | 10 |
| صورة من شهادة الالتزام بالسعودة | 11 |
| صورة من إثبات العنوان الوطني | 12 |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | 13 |

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|----------------------|--|
| المشروع | هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري/ سكني) المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله. |
| العقار | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له |
| الأمانة | أمانة منطقة الرياض |
| المستثمر | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات. |
| مقدم العطاء | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة. |
| المنافسة | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة | كراسة الشروط والمواصفات |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) |

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

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ | البيان |
|---------|--|--|
| | التاريخ الذي تم فيه النشر | تاريخ الإعلان |
| | كما هو محدد في الإعلان | آخر موعد لتقديم العطاءات |
| | كما هو محدد في الإعلان | موعد فتح المظاريف |
| | تحده الأمانة | إعلان نتيجة المنافسة |
| | تحده الأمانة | موعد الإخطار بالترسية |
| | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً. | تاريخ توقيع العقد لمن تم ترسية المنافسة عليه |
| | خلال شهر من توقيع العقد | تاريخ تسليم العقار |
| | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد |
| | عند توقيع العقد | موعد سداد أجرة السنة الأولى |

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

1 - مقدمة



1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم (3181) بحي البيان، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: investment@alriyadh.gov.sa

فاكس: 011/4140251

هاتف: 011/4140500 تحويلة رقم 703/702/701

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

2 - وصف الموقع



2. وصف المواقع

| نوع النشاط | تجاري |
|---------------------|--|
| مكونات النشاط | تجاري سكني |
| موقع العقار | المدينة: الرياض الحي: الجنادرية |
| حدود الموقع | رقم المخطط: 3181 شمالاً: شارع عرض 18 م شرقاً: شارع عرض 25 م جنوباً: شارع الضياء عرض 40 م غرباً: شارع عرض 18 م |
| نوع الموقع | أرض فضاء |
| الاشتراطات البنائية | نظام البناء للشوارع المحيطة (تجاري فقط على الجهة الجنوبية من الموقع على شارع الضياء عرض 40م حد العمق التجاري/سكني) وعدد الأدوار أرضي + أول + 70% ملاحق علوية بنسب وارتدادات نظامية (المصادر من الإدارة العامة للتراخيص في أمانة الرياض). |
| مساحة الأرض | (2م 12833.26) اثنا عشر الف وثمانمائة وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً |

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- يوجد بالموقع برج اتصالات قائم ومسجد مؤقت وسوف يتم إزالة البرج من قبل الامانة قبل استلام الموقع من المستثمر.
- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسب الأرضية فان الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع ووضع ذلك.
- لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج اتصالات داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى الأمانة وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.
- يجب تحقيق الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية ومتطلبات رخص البناء لأقامه النشاط واشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار وتشغيل وإدارة النشاطات التجارية والسكنية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 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 الانجليزية.

2 / 2 / 3 في حال التقدم بمستند 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:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بالرياض بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الاثنين 1446/03/27 هجرية الموافق 2024/09/30 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 5 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي 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، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.



6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
1 / 6 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
3 / 6 / 3 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.

7 / 3 سرية العطاء:

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 نظاماً لدى الأمانة.

8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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.
2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

11 / 3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- 3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 5 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 6 / 11 / 3 صورة من شهادة الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية.
- 7 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).
- 8 / 11 / 3 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 9 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10 / 11 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 11 / 11 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 12 / 11 / 3 صورة من إثبات العنوان الوطني.
- 13 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

4 - التزامات المستثمر قبل إعداد العرض



4. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

1 / 4 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 للأمانة في استبعاد العطاء.

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتخصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص 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.

3 / 4 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 والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 1 / 5 **إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد 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.
- 2 / 5 **تأجيل موعد فتح المظاريف:**

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.
- 3 / 5 **تعديل العطاء:**

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- 4 / 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 مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

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

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

4 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

7 - الاشتراطات العامة





7. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر بتوفير خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ومع الجهات ذات الصلة.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

• يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

• على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21 هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.

• يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

1 / 5 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع

الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بأي

خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل

على الوجه الأكمل.

5 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي

المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة

في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة

الاستثمار والتخصيص عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في

التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على الزيادة،

وخصم الوفر على المقاول.





6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من وكالة الاستثمار والتخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.

8 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

9 / 7 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والسكنية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حده وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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. سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 11 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 11 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة للرياضيين والإدارة العامة للاستثمار.

3 / 11 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.





4 / 11 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية 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، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

5 / 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

6 / 11 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية 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، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

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

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فلأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

14 / 7 أحكام عامة:

1 / 14 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

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

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

4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

8 - الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (15 شهر) (خمسة عشر شهراً) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ونظام البناء الصادر من الإدارة العامة للتراخيص في أمانة الرياض فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

1/4/8 المداخل:

- يجب الالتزام بدليل اشتراطات إنشاء المباني السكنية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمباني التي تقع على شارع واحد، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي.
- يجب فصل مدخل الجزء السكني عن مدخل الجزء التجاري والجزء الإداري من المبنى.
- تتناسب مساحة المداخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية.
- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي للمبنى تحت الدرج بل يكون مستقلاً بذاته.
- يلزم تأمين منحدرات لذوي الإعاقة وفق الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان.
- يلزم أن تحتوي كل شقة سكنية كحد أدنى على صالة أو مجلس، غرفة نوم، مطبخ، حمام، ودورة مياه، وإرفاق جدول يوضح المساحات المطلوبة للعناصر المكونة للوحدة السكنية.

2/4/8 الملاحق العلوية:

يسمح ببناء ملاحق علوية ومناور وفقاً للاشتراطات البنائية المعمول بها بالمنطقة (نظام البناء الخاص بقطعة الأرض والصادر من الإدارة العامة للتراخيص).

3/4/8 مواقف السيارات:

- الالتزام بدليل حساب مواقف السيارات حسب نوع المشروع.
- الالتزام بدليل تصميم مواقف السيارات، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر من وزارة الشؤون البلدية و القروية والإسكان.

- في حالة إقامة قبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:

- الالتزام بالاشتراطات الخاصة في (القبو) الوارد ذكرها في دليل اشتراطات إنشاء المباني السكنية.
- يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض على ألا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي ولا يقل المدخل عن 2.5 م .
- لا يسمح باستخدام القبو للسكن في المباني التجارية والمكتبية أو لأي استعمالات أخرى خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية .
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة مع الالتزام بجميع المتطلبات الواردة في دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل تصريف المياه.
- مراعاة الميول والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو أسفل المناور والتمديدات الصحية في المبنى.

4/4/8 المحلات التجارية:

- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (24م²) ولا يقل عرضه عن (4م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط في المواقع المصرح لها في نظام البناء الصادر من الإدارة العامة للتراخيص. ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم -أو جزء منه -للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (60%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (24م²)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت المساحة عن (100م²) يلزم توفير دورتين مياه، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى + 2.8 م ومستوى + 3.8 م من مستوى الشارع (الإسفلت) ، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (1م) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

5 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

6 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب تركيب كاميرات للمداخل والممرات الرئيسية بها خاصية التسجيل الرقمية، والالتزام بما يصدر من الجهات المعنية لربط أنظمة المراقبة.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

7 / 8 تأمين إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8 / 8 اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

9 / 8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

10 / 8 متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (1402/هـ/7) وتاريخ 1402/1/21هـ.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

9- الاشتراطات الفنية





9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء (دليل اشتراطات إنشاء المباني السكنية) الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والقروية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية (نظام البناء) في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء الصادر من قبل الإدارة العامة للتراخيص في أمانة منطقة الرياض.

3 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي:

1 / 3 / 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال

الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي :

- إعداد التصاميم المعمارية الأولية للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28 هو التعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05 هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة



4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط – واجهات – قطاعات مناظير – تفاصيل معمارية – جداول التشطيبات – جداول الأبواب والشبابيك – تفاصيل الأرضيات – التصميم الداخلي... الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح – مخططات الهيكل الخرساني – جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح – قطاعات الأعمدة – التفاصيل الإنشائية – وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة – كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام – مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية – مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام – مخططات كفاءة الطاقة للمشروع – مخطط تمديدات الشبكات الداخلية – مخطط توزيع الإضاءة – مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق – مخطط الاتصال والتحكم – نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف – مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي – تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق – مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية – جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

4 / 9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع مع مراعاة مايلي :

- 1 / 4 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ، مع مراعاة تناسق المباني سواء في مواد التشطيب الخارجي أو العناصر المعمارية الخارجية، ومراعاة الكود العمراني للمناطق ذات الهوية العمرانية الخاصة.
- 2 / 4 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 3 / 4 / 9 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة وتوفير مساحات خضراء ، والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- 4 / 4 / 9 يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.

5 / 9 الاشتراطات الإنشائية:

- 1 / 5 / 9 يجب عمل (الدراسة الجيوتقنية Geotechnical Report) ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- 2 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 3 / 5 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل الزلازل والسيول وغيرها.
- 4 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي الصادر من الهيئة العامة للاستثمار والمناطق الحرة.



- الشنون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 5 / 5 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- 6 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 7 / 5 / 9 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- 8 / 5 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة العامة للتراخيص.
- 9 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
- 6 / 9 الاشتراطات الكهربائية:**
- 1 / 6 / 9 أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 نذبذبة/ثانية.
- 2 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 3 / 6 / 9 فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- 4 / 6 / 9 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
- 5 / 6 / 9 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- 6 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 7 / 6 / 9 يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء).





- 8 / 6 / 9 تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- 9 / 6 / 9 تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: -
- 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 والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- 10 / 6 / 9 تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- 11 / 6 / 9 يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- 12 / 6 / 9 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- 7 / 9 الاشتراطات الميكانيكية:**
- 1 / 7 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.
- 2 / 7 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
- 3 / 7 / 9 تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي: -
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- 8 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:**
- 1 / 8 / 9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 2 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 3 / 8 / 9 تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.



9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- 1 / 9 / 9 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 2 / 9 / 9 يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- 3 / 9 / 9 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- 4 / 9 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 5 / 9 / 9 وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- 6 / 9 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 7 / 9 / 9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

10 - المرفقات "الملاحق"



1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-24-004001-10077) لعام 2024م الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم (3181) بحي الجنادرية (نموذج 1)

صاحب السمو أمين منطقة الرياض
سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم
استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري/سكني بالقطعة رقم () بالمخطط () بحي
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 لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول
التالي:

| القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار | | قيمة الأجرة السنوية (ريال) | | إيجار المتر المربع ريال / سنة |
|--------------------------------------|-------|----------------------------|-------|-------------------------------------|
| رقماً | كتابة | رقماً | كتابة | |
| | | | | |

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة
إيجارية سنوية.

* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة 25%
من قيمة العطاء السنوي (سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء



| | | | | | | | | | | |
|---------------|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|-------------------|
| | | | | | | | | | | اسم المستثمر |
| | | | | | | | | | | رقم بطاقة الأحوال |
| بتاريخ | | | | | | | | | | صادرة من |
| جوال | | | | | فاكس | | | | | هاتف |
| تاريخ التقديم | | | | | الرمز البريدي | | | | | ص.ب |
| | | | | | | | | | | العنوان الوطني |
| | | | | | | | | | | البريد الإلكتروني |

| | | | | | | | | | | |
|--------|--|--|--|--|------|--|--|--|--|-------------------|
| | | | | | | | | | | اسم الشركة |
| | | | | | | | | | | رقم السجل التجاري |
| بتاريخ | | | | | | | | | | صادرة من |
| | | | | | | | | | | نوع النشاط |
| جوال | | | | | فاكس | | | | | هاتف |
| الرمز | | | | | | | | | | ص.ب |
| | | | | | | | | | | العنوان الوطني |
| | | | | | | | | | | البريد الإلكتروني |

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

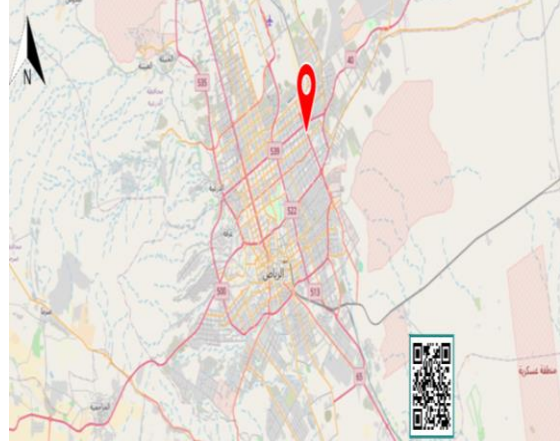


الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



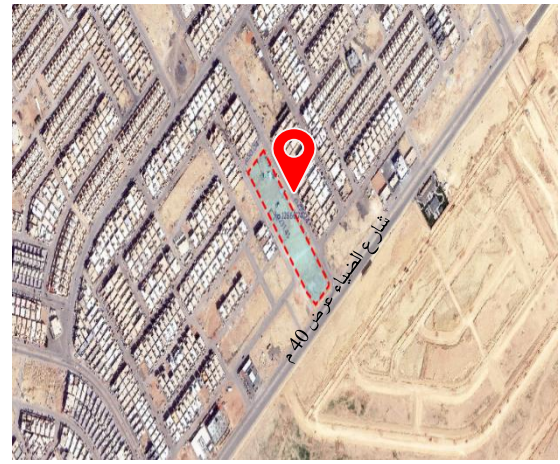
أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/أ)
1 /2 /10 كروكي الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



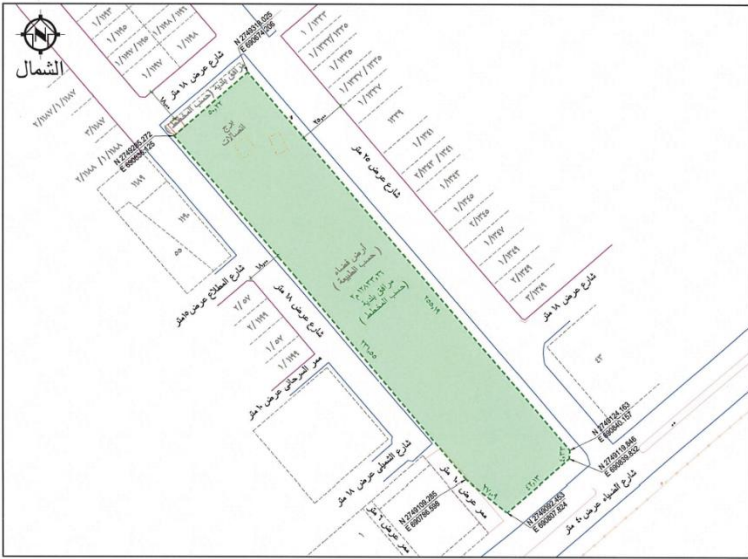
صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصور الجوي



2/10 المخطط العام للمواقع (الرسم الكروكي للمواقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/ب)
2 / 2 / 10 التقرير المساحي للموقع:

كروكي القطعة و الاحداثيات



حدود و أطوال و مساحة الموقع (مرافق بلدية)

| الاتجاه | الحدود | الأطوال حسب المخطط | الأطوال حسب الطبيعة | الأطوال حسب محضر اللجنة الفنية |
|---------|--|--------------------|---------------------|--------------------------------|
| الشمال | مرافق بلدية (حسب المخطط) يلها شارع عرض ١٨ متر | — | ٥٠,٢٢ متر | — |
| الجنوب | شارع الضياء عرض ٤٠ متر | ٤٢,١٣ متر | ٤٢,١٣ متر | — |
| الشرق | شارع عرض ٢٥ متر | ٤٢,٣٣ + ٢٥٥,١٩ متر | ٤٢,٣٣ + ٢٥٥,١٩ متر | — |
| الغرب | شارع عرض ١٨ متر | ٢٣١,٥٥ + ٢٧,٠٩ متر | ٢٣١,٥٥ + ٢٧,٠٩ متر | — |
| المساحة | — | — | — | ٢م ١٢٨٣٣,٢٦ |

ملاحظات : تم عمل رقم مساحي حسب الوضع القائم على الطبيعة و تبين بان الموقع على الطبيعة عبارة عن أرض قضاء تحتوي في الجهة الشمالية على برج اتصالات و مسجد مؤقت

المملكة العربية السعودية
أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للمساحة والتسمية
إدارة المساحة



رقم القرار : ١٩٧
تاريخ الإصدار : ذو القعدة / ١٤٤٤ هـ

(قرار مساحي)

| الموقع | مرافق بلدية | رقم المخطط | ٣٦٨١ |
|----------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| اسم الحي | الجنادرية | مساحة الموقع حسب الطبيعة | ٢م ١٢٨٣٣,٢٦ |
| الاستعمال حسب المخطط | مرافق بلدية | | |

صورة جوية حسب الوضع الراهن



صورة من المخطط المعتمد



شركة الخدمات الاستشارية السعودية
للاستشارات الهندسية
الدكتور المهندس طارق الشواف
الرياض - ١١٤٨ - ص ب ٣٣١ - هاتف ٤٦٦١١٠٠ - فاكس ٤٦٦١١٠٠
البريد الإلكتروني: saudi@saudiconsult.com

مشروع صيانة وإدانة أجهزة المسح الأرضي والجوي
باستخدام أجهزة الترموضع العالمي
وتطوير أجهزة المسح بإدارة المساحة
بالإدارة العامة للتخطيط العمراني

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

محضر تسليم موقع

| | |
|------------|-------------------------------|
| | الموقع ووصفة |
| | اسم المستثمر |
| البلدية | المنطقة |
| رقم المخطط | الحـي |
| | المساحة الكلية حسب الطبيعة |

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على
بغرض استخدامه في استثمار
رقم () لعام () وعقد الإيجار رقم () وتاريخ / /
بموجب المنافسة
عليه أقر أنا /
الموقع أدناه بأنني قد استلمت
بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم
بتاريخ / / 14 هـ بعد أن
قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك
أوقع.

| ممثل أمانة منطقة الرياض | ممثل المستثمر |
|-------------------------|---------------|
| الاسم : | الاسم : |
| التوقيع : | بصفته : |
| الختم : | التوقيع : |
| | الختم : |

4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.

3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات
الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع
لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم
(3181) بحي الجنادرية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

5/10 نموذج العقد



نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري/سكني بالمخطط رقم (3181) بحي الجنادرية.

رقم العقد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

(1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض

فيصل بن عبدالعزيز بن عياف.

صندوق بريد : (11146) هاتف:(4140500) فاكس : (4140251)

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

(2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم: ()

صادر من : في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من

الغرفة التجارية برقم () بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: ()

الهاتف: () فاكس: () جوال: ()

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام 20 م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / 14 هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

العقار: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5% من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- 1) وثيقة العقد الأساسية.
- 2) كراسة الشروط والمواصفات.
- 3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4) خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض
الحي:
رقم المخطط:
البلدية:
الشارع:
رقم العقار:

حدود العقار:

• شمال : بطول:
• شرقاً : بطول:
• جنوباً : بطول:
• غرباً : بطول:
❖ مساحة الموقع :

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (25) (خمسة وعشرون سنة هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

(أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** 15 شهر (خمسة عشر شهراً) وهي تعادل (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

(ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها ثلاثة وعشرون سنة وتسعة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.



المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط)
تُسدد
أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد
بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية
سنوية.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
(1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا
العقد.
(2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة
واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها
لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
(3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
(4) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات
الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم
نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
(5) أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب
على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت
حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
(6) على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات
بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ
1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.
(7) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة
الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من
المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك
يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر
تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
(8) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
(9) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة
الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من
واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية
عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 10) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 11) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 12) بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.
- 13) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- 14) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- 15) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- 16) أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 17) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 18) أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- 19) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- 20) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- 21) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- 22) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- 23) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب التعميم الوزاري رقم (4/39155/و ف) وتاريخ 1421/8/29هـ فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه.
- 24) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الهندسية المرخصة لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- 25) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.





- (26) مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.
- (27) التعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص على أن يتم دراسة وتقديم الأعمال الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (28) إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (29) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (30) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (31) 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.
- (32) أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- (33) عدم استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- (34) يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- (35) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- (36) تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
- (37) تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- (38) عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- (39) عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- (40) لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- (41) في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- (42) يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- (43) الالتزام بالاشتراطات الكهربائية كما ورد بالاشتراطات الفنية بكراسة الشروط والمواصفات.
- (44) تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في الإدارة العامة للاستثمار". الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.



- (45) استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- (46) استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- (47) يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- (48) تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- (49) يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- (50) وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- (51) أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- (52) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات -
- (53) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- (54) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- (55) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- (56) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- (57) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- (58) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- (59) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- (60) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً 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، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- (61) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (62) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الإدارة العامة للاستثمار رقم (53219) في 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.

63) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيًا منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيًا منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :

- يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
 - إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
 - إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
 - إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
 - إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 1422/8/6 هـ والتعميم الوزاري رقم (4/5367/وف) في 1423/1/25 هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ. العنوان الوطني.
 - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتخصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق

أمين منطقة الرياض

المستثمر

فيصل بن عبد العزيز بن عياف

