



كراسة شروط ومواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري

لنشاط بيع مواد سباكة وكهرباء

المحلات رقم (٢٦-٢٨) بمخطط رقم (٩م)

حي المدينة-بمحافظة بقيق





م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٩
٣,١	من يحق له دخول المزايمة	٩
٣,٢	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣,٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣,٥	موعد فتح المظاريف	١٠
٣,٦	تقديم العطاء	١٠
٣,٧	سرية المعلومات	١٠
٣,٨	كتابة الأسعار	١٠
٣,٩	مدة سريان العطاء	١٠
٣,١٠	الضمان	١١
٣,١١	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣,١٢	مستندات العطاء	١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٣
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٣
٤,٣	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
٥,١	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
٥,٣	سحب العطاء	١٤
٥,٤	تعديل العطاء	١٤
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٥
٦,١	الترسية والتعاقد	١٥
٦,٢	تسليم الموقع	١٥





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





٢٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٢٣	الاشتراطات المعمارية	٩,٢
٢٤	المتطلبات الانشائية	٩,٣
٢٥	اشتراطات الاعمال الكهربائية	٩,٤
٢٧	الاشتراطات الميكانيكية	٩,٥
٢٧	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٩,٦
٢٧	متطلبات ترشيد الطاقة	٩,٧
٢٨	متطلبات الصحة العامة	٩,٨
٢٨	متطلبات الوصول الشامل	٩,٩
٢٩	متطلبات الوقاية والحماية من الحريق	٩,١٠
٣٠	متطلبات التخطيط للطوارئ	٩,١١
٣٠	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	٩,١٢
٣٠	متطلبات التخزين والنظافة العامة	٩,١٣
٣١	متطلبات السلامة الكهربائية	٩,١٤
٣١	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٩,١٥
٣١	متطلبات المواد الخطرة	٩,١٦
٣٤	المرفقات	١٠
٣٤	نموذج العطاء	١٠,١
٣٥	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	١٠,٢
٣٦	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٣
٣٦	إقرار من المستثمر	١٠,٤
٣٧	عقد الإيجار	١٠,٥





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

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

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

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





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	تشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري لنشاط بيع مواد سباكة وكهرباء.
العقار	هو محل تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها محلات تجارية.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المحدد.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المحل التجاري:	هو المكان الذي ينظم التاجر لمزاولة نشاطه التجاري والحقوق المتصلة بها لكسب الزبائن
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفن الإيجار :

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





١ . مقدمة:

ترغب بلدية بقيق بطرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة مشروع تشغيل وصيانة محل تجاري -بيع مواد سباكة وكهرباء، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده وتمهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: إدارة تنمية الاستثمار

تليفون: ٠١٣٥٦٦٢٣٣٠ فاكس: ٠١٣٥٦٦٢٦٠٨

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

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





٢ . وصف العقار:

ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري - بيع مواد سباكة وكهرباء		نوع النشاط
		مكونات النشاط
البلدية: بقيق	المدينة: بقيق	موقع العقار
الحي: المدينة	الشارع: المدينة المنورة	
رقم العقار: ٢٦-٢٨	رقم المخطط: ٩م	
		باركود الموقع
بطول: ٦,٤٠ متر	شمالاً: ممر عرض ٣,٥ م	حدود العقار
بطول: ٦,٤٠ متر	جنوباً: شارع عرض ٢٥ م	
بطول: ٤,٥٠ متر	شرقاً: شارع عرض ٢٠ م	
بطول: ٤,٥٠ متر	غرباً: المحل رقم ٢٤	
مبنى قائم		نوع العقار
		مساحة الموقع
٢٨,٨٠ م (ثمانية وعشرون متر مربع ثمانون سنتيمتر مربع)		مساحة المباني
		عدد الأدوار
دور ارضي فقط		نوع البناء
		خرساني

الخدمات بالعقار: كامل الخدمات

الخدمات القريبة من الموقع مثل الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف

بيانات أخرى: المحل قائم

معاينة الموقع على الطبيعة:

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





٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المزايدة :

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

٢,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

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

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

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

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

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

٦,٣ تقديم العطاء:

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

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

٣,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية

٧,٣ سرية المعلومات:

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





٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (يوم ٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١٠,٣ الضمان:

١,١٠,٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزيدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:





- ١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.





٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

٣,٤ معاينة العقار

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





٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

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

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً لللائحة التصرف بالعقار.

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

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

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣,٥ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٥ تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

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





٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد

- ١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢,١,٦ يتم إنذار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

٢,٦ تسليم الموقع

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





٧ . الاشتراطات العامة:

١,٧ توصيل الخدمات للموقع

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

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

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

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

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

٤,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إدارة وتشغيل وصيانة المحل التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥,٧ مسئولية الأشراف 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 ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.





٦.٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات ومواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضريين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

٧.٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المحل التجاري ومطابقته للمواصفات.

٨.٢ استخدام العقار للغرض المخصص له

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

٩.٢ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

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

١٠.٢ موعد سداد الأجرة السنوية

١,١٠,٢ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٢,١٠,٢ في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد

١١.٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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





١٢.٧ الأمن والسلامة

- ١,١٢,٧ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة
- ٢,١٢,٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣,١٢,٧ يكون المستثمر مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات
- ٤,١٢,٧ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار
- ٥,١٢,٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١٣.٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- ١,١٣,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- ٢,١٣,٧ تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى البلدية بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع خالي من الشوائب بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار

١٤.٧ أحكام عامة

- ١,١٤,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتُعدُّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٤,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٤,٧ تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة
- ٥,١٤,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٦,١٤,٧ تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.
- ٧,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ





٨ . الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد

مدة العقد (٥) خمس سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة (٨٨) يوم تعادل (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣,٨ العائد السنوي

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

٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو (ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري-لنشاط مطعم ومقهى) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٥,٨ الاشتراطات المكانية للنشاط :

يتم تطبيق الاشتراطات المكانية للنشاط المطلوب استثماره من قبل المستثمر بعد أخذ الموافقة من البلدية والجهات المختصة

٦,٨ العاملون بالمشروع

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالمحلات التجارية والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توأفها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم /٥٤٧١/٥/٥١١/١٤١٣هـ





٢,٨ اللوحات الإعلانية:

- ١,٧,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الإعلانية للمشروع المذكور والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع المذكور.
- ٢,٧,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية (www.momra.gov.sa) مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.
- ٣,٧,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية للمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٤,٧,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ## ٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ١,٨,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... الخ الموجودة بالمجمع مثل : المصاعد والسلالم المتحركة وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ
- ٢,٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدال التي نفذت.
- ٣,٨,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحل طوال فترة الدوام
- ٤,٨,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي هذه المراكز.
- ٥,٨,٨ ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة علي مواجهة حالات الطوارئ والقدرة علي استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦,٨,٨ الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز
- ٧,٨,٨ يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المحل
- ٨,٨,٨ الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة

٩,٨ متطلبات المظهر العام للنشاط

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





١٠.٨ الالتزام باللوائح:

١٠.٨.١ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والضوابط
١٠.٨.٢ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١١.٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

١٢.٨ القيمة المضافة

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

١٣.٨ التظلمات والشكاوى

تختص اللجان المكونة في البلديات بالنظر في التظلمات/ الشكاوى من الأحكام الواردة في هذه الاشتراطات وفقا لما ورد في نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، وفيما يخص مخالفات كود البناء السعودي فيتم ضبطها وتوثيقها من قبل الجهات ذات العلاقة بنظام تطبيق كود البناء السعودي، وأما ما هو خارج عن اختصاص الوزارة فيتم التظلم منه أمام الجهات المختصة وفق أنظمتها.

١٤.٨ الغرامات والجزاءات

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





٩ . الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

١,١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على المشروع من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة

٢,٩ الاشتراطات المعمارية:

١,٢,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الاسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها

٢,٢,٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول امنه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.

٣,٢,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة-تحميل وتزليل البضائع)

٤,٢,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.

٥,٢,٩ عدم استخدام الأرضفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك

٦,٢,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، من مواد غير منفذه للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية

٧,٢,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق

٨,٢,٩ الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون، سهلة التنظيف وموانعة للانزلاق

٩,٢,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة

١٠,٢,٩ لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الأعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن ٥٠% من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالمبنى مباشرة والا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى

١١,٢,٩ يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.

١٢,٢,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

١٣,٢,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

٣,٩ المتطلبات الإنشائية





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

٤,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

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





- ١,٤,٩ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملا على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام SBC٢٠١ بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٠١٣,٥) و (١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب والفصل رقم ٢٧ الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم ١٢٠٥,٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية
 - متطلبات الكود الكهربائي SBC-٤٠١ بما يشمل البند الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأسيس، والفصل رقم ٨٢ الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم ٨٣ الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملا على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك
 - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC٦٠١) بما يشمل الفصول رقم ٩٩ و٩٠ UM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة
- ٢,٤,٩ الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة
- ٣,٤,٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٤,٤,٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦,٣ من كود البناء السعودي SBC٤٠١.
- ٥,٤,٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.





- ٦,٤,٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم .
- ٧,٤,٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (٤٠١-SBC)
- ٨,٤,٩ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي
- ٩,٤,٩ الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات
- ١٠,٤,٩ الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
- كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:
- أ. الفصل رقم ٣٠ والبنود رقم ٤٠٣,٦ و ١٠٠٩ و ١١٠٩,٧ من ٢٠١ SBC والفصل رقم ٧٥٠ من ٤٠١ SBC والفصل العاشر ٦٠١ SBC والبنود رقم ٦٠٧ و ١٠٠٩ والفقرات رقم ٦٠٤,٢,١ و ١٠٢٣,٤ و ١٠٢٤,٥ من ٨٠١ SBC
- ب. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.
- ت. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية
- ث. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة
- ج. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإجازة بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.





٥.٩ الاشتراطات الميكانيكية

- ١,٥,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة MAX DB المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي SBC ٦٠١
- ٢,٥,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة
- ٣,٥,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO
- ٤,٥,٩ الالتزام بأن تحتوى المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٦.٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف

- تطبيق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة
- ١,٦,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC ٥٠١ وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم ٤٠٣,٣,١,١ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- ٢,٦,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي SBC ٢٠١ وخاصة الفصل رقم ٢٨
- ٣,٦,٩ يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبني ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي SBC ٦٠١
- ٤,٦,٩ يوصى بتجميع مياه التكييف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين

٧.٩ متطلبات ترشيد الطاقة

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





متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية – السقف العلوي – النوافذ – الأبواب الخارجية – القباب)، وغيرها من الاشتراطات.	١,٧,٩
متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.	٢,٧,٩
متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من اشتراطات.	٣,٧,٩
متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من اشتراطات	٤,٧,٩
متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.	٥,٧,٩
متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد	٦,٧,٩
متطلبات الصحة العامة ٨,٩	
تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي ٧٠١ SBC وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمنا متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و(٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (٢٠١ SBC) بما فيه الفصل ٢٩ جدول ٢٩,١ و٢٩,٢ والبندرقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC٧٠٢) وخاصة الفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط	١,٨,٩
الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الراسية الخاصة بالأدوار العليا	٢,٨,٩





٩.٩ متطلبات الوصول الشامل

١,٩,٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتمهينة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠.٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل. للمنشآت

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

جدول رقم (٣): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة	إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
١	٢٥-١	١
٢	٥٠-٢٦	٢
٣	٧٥-٥١	٣
٤	١٠٠-٧٦	٤
٥	١٥٠-١٠١	٥
٦	٢٠٠-١٥١	٦
٧	٢٥٠-٢٠١	٧
٨	٣٠٠-٢٥١	٨
٩	٣٥٠-٣٠١	٩
١٠	٤٠٠-٣٥١	١٠
١١	٤٥٠-٤٠١	١١
١٢	٥٠٠-٤٥١	١٢
١٣	٥٥٠-٥٠١	١٣
١٤	٦٠٠-٥٥١	١٤
١٥	٦٥٠-٦٠١	١٥
١٦	٧٠٠-٦٥١	١٦
١٧	٧٥٠-٧٠١	١٧
١٨	٨٠٠-٧٥١	١٨
١٩	٨٥٠-٨٠١	١٩
٢٠	٩٠٠-٨٥١	٢٠
٢١	٩٥٠-٩٠١	٢١
٢٢	١٠٠٠-٩٥١	٢٢
٢٣	١٠٥٠-١٠٠١	٢٣
٢٤	١١٠٠-١٠٥١	٢٤
٢٥	١١٥٠-١١٠١	٢٥
٢٦	١٢٠٠-١١٥١	٢٦
٢٧	١٢٥٠-١٢٠١	٢٧
٢٨	١٣٠٠-١٢٥١	٢٨
٢٩	١٣٥٠-١٣٠١	٢٩
٣٠	١٤٠٠-١٣٥١	٣٠
٣١	١٤٥٠-١٤٠١	٣١
٣٢	١٥٠٠-١٤٥١	٣٢
٣٣	١٥٥٠-١٥٠١	٣٣
٣٤	١٦٠٠-١٥٥١	٣٤
٣٥	١٦٥٠-١٦٠١	٣٥
٣٦	١٧٠٠-١٦٥١	٣٦
٣٧	١٧٥٠-١٧٠١	٣٧
٣٨	١٨٠٠-١٧٥١	٣٨
٣٩	١٨٥٠-١٨٠١	٣٩
٤٠	١٩٠٠-١٨٥١	٤٠
٤١	١٩٥٠-١٩٠١	٤١
٤٢	٢٠٠٠-١٩٥١	٤٢
٤٣	٢٠٥٠-٢٠٠١	٤٣
٤٤	٢١٠٠-٢٠٥١	٤٤
٤٥	٢١٥٠-٢١٠١	٤٥
٤٦	٢٢٠٠-٢١٥١	٤٦
٤٧	٢٢٥٠-٢٢٠١	٤٧
٤٨	٢٣٠٠-٢٢٥١	٤٨
٤٩	٢٣٥٠-٢٣٠١	٤٩
٥٠	٢٤٠٠-٢٣٥١	٥٠
٥١	٢٤٥٠-٢٤٠١	٥١
٥٢	٢٥٠٠-٢٤٥١	٥٢
٥٣	٢٥٥٠-٢٥٠١	٥٣
٥٤	٢٦٠٠-٢٥٥١	٥٤
٥٥	٢٦٥٠-٢٦٠١	٥٥
٥٦	٢٧٠٠-٢٦٥١	٥٦
٥٧	٢٧٥٠-٢٧٠١	٥٧
٥٨	٢٨٠٠-٢٧٥١	٥٨
٥٩	٢٨٥٠-٢٨٠١	٥٩
٦٠	٢٩٠٠-٢٨٥١	٦٠
٦١	٢٩٥٠-٢٩٠١	٦١
٦٢	٣٠٠٠-٢٩٥١	٦٢
٦٣	٣٠٥٠-٣٠٠١	٦٣
٦٤	٣١٠٠-٣٠٥١	٦٤
٦٥	٣١٥٠-٣١٠١	٦٥
٦٦	٣٢٠٠-٣١٥١	٦٦
٦٧	٣٢٥٠-٣٢٠١	٦٧
٦٨	٣٣٠٠-٣٢٥١	٦٨
٦٩	٣٣٥٠-٣٣٠١	٦٩
٧٠	٣٤٠٠-٣٣٥١	٧٠
٧١	٣٤٥٠-٣٤٠١	٧١
٧٢	٣٥٠٠-٣٤٥١	٧٢
٧٣	٣٥٥٠-٣٥٠١	٧٣
٧٤	٣٦٠٠-٣٥٥١	٧٤
٧٥	٣٦٥٠-٣٦٠١	٧٥
٧٦	٣٧٠٠-٣٦٥١	٧٦
٧٧	٣٧٥٠-٣٧٠١	٧٧
٧٨	٣٨٠٠-٣٧٥١	٧٨
٧٩	٣٨٥٠-٣٨٠١	٧٩
٨٠	٣٩٠٠-٣٨٥١	٨٠
٨١	٣٩٥٠-٣٩٠١	٨١
٨٢	٤٠٠٠-٣٩٥١	٨٢
٨٣	٤٠٥٠-٤٠٠١	٨٣
٨٤	٤١٠٠-٤٠٥١	٨٤
٨٥	٤١٥٠-٤١٠١	٨٥
٨٦	٤٢٠٠-٤١٥١	٨٦
٨٧	٤٢٥٠-٤٢٠١	٨٧
٨٨	٤٣٠٠-٤٢٥١	٨٨
٨٩	٤٣٥٠-٤٣٠١	٨٩
٩٠	٤٤٠٠-٤٣٥١	٩٠
٩١	٤٤٥٠-٤٤٠١	٩١
٩٢	٤٥٠٠-٤٤٥١	٩٢
٩٣	٤٥٥٠-٤٥٠١	٩٣
٩٤	٤٦٠٠-٤٥٥١	٩٤
٩٥	٤٦٥٠-٤٦٠١	٩٥
٩٦	٤٧٠٠-٤٦٥١	٩٦
٩٧	٤٧٥٠-٤٧٠١	٩٧
٩٨	٤٨٠٠-٤٧٥١	٩٨
٩٩	٤٨٥٠-٤٨٠١	٩٩
١٠٠	٤٩٠٠-٤٨٥١	١٠٠
١٠١	٤٩٥٠-٤٩٠١	١٠١
١٠٢	٥٠٠٠-٤٩٥١	١٠٢
١٠٣	٥٠٥٠-٥٠٠١	١٠٣
١٠٤	٥١٠٠-٥٠٥١	١٠٤
١٠٥	٥١٥٠-٥١٠١	١٠٥
١٠٦	٥٢٠٠-٥١٥١	١٠٦
١٠٧	٥٢٥٠-٥٢٠١	١٠٧
١٠٨	٥٣٠٠-٥٢٥١	١٠٨
١٠٩	٥٣٥٠-٥٣٠١	١٠٩
١١٠	٥٤٠٠-٥٣٥١	١١٠
١١١	٥٤٥٠-٥٤٠١	١١١
١١٢	٥٥٠٠-٥٤٥١	١١٢
١١٣	٥٥٥٠-٥٥٠١	١١٣
١١٤	٥٦٠٠-٥٥٥١	١١٤
١١٥	٥٦٥٠-٥٦٠١	١١٥
١١٦	٥٧٠٠-٥٦٥١	١١٦
١١٧	٥٧٥٠-٥٧٠١	١١٧
١١٨	٥٨٠٠-٥٧٥١	١١٨
١١٩	٥٨٥٠-٥٨٠١	١١٩
١٢٠	٥٩٠٠-٥٨٥١	١٢٠
١٢١	٥٩٥٠-٥٩٠١	١٢١
١٢٢	٦٠٠٠-٥٩٥١	١٢٢
١٢٣	٦٠٥٠-٦٠٠١	١٢٣
١٢٤	٦١٠٠-٦٠٥١	١٢٤
١٢٥	٦١٥٠-٦١٠١	١٢٥
١٢٦	٦٢٠٠-٦١٥١	١٢٦
١٢٧	٦٢٥٠-٦٢٠١	١٢٧
١٢٨	٦٣٠٠-٦٢٥١	١٢٨
١٢٩	٦٣٥٠-٦٣٠١	١٢٩
١٣٠	٦٤٠٠-٦٣٥١	١٣٠
١٣١	٦٤٥٠-٦٤٠١	١٣١
١٣٢	٦٥٠٠-٦٤٥١	١٣٢
١٣٣	٦٥٥٠-٦٥٠١	١٣٣
١٣٤	٦٦٠٠-٦٥٥١	١٣٤
١٣٥	٦٦٥٠-٦٦٠١	١٣٥
١٣٦	٦٧٠٠-٦٦٥١	١٣٦
١٣٧	٦٧٥٠-٦٧٠١	١٣٧
١٣٨	٦٨٠٠-٦٧٥١	١٣٨
١٣٩	٦٨٥٠-٦٨٠١	١٣٩
١٤٠	٦٩٠٠-٦٨٥١	١٤٠
١٤١	٦٩٥٠-٦٩٠١	١٤١
١٤٢	٧٠٠٠-٦٩٥١	١٤٢
١٤٣	٧٠٥٠-٧٠٠١	١٤٣
١٤٤	٧١٠٠-٧٠٥١	١٤٤
١٤٥	٧١٥٠-٧١٠١	١٤٥
١٤٦	٧٢٠٠-٧١٥١	١٤٦
١٤٧	٧٢٥٠-٧٢٠١	١٤٧
١٤٨	٧٣٠٠-٧٢٥١	١٤٨
١٤٩	٧٣٥٠-٧٣٠١	١٤٩
١٥٠	٧٤٠٠-٧٣٥١	١٥٠
١٥١	٧٤٥٠-٧٤٠١	١٥١
١٥٢	٧٥٠٠-٧٤٥١	١٥٢
١٥٣	٧٥٥٠-٧٥٠١	١٥٣
١٥٤	٧٦٠٠-٧٥٥١	١٥٤
١٥٥	٧٦٥٠-٧٦٠١	١٥٥
١٥٦	٧٧٠٠-٧٦٥١	١٥٦
١٥٧	٧٧٥٠-٧٧٠١	١٥٧
١٥٨	٧٨٠٠-٧٧٥١	١٥٨
١٥٩	٧٨٥٠-٧٨٠١	١٥٩
١٦٠	٧٩٠٠-٧٨٥١	١٦٠
١٦١	٧٩٥٠-٧٩٠١	١٦١
١٦٢	٨٠٠٠-٧٩٥١	١٦٢
١٦٣	٨٠٥٠-٨٠٠١	١٦٣
١٦٤	٨١٠٠-٨٠٥١	١٦٤
١٦٥	٨١٥٠-٨١٠١	١٦٥
١٦٦	٨٢٠٠-٨١٥١	١٦٦
١٦٧	٨٢٥٠-٨٢٠١	١٦٧
١٦٨	٨٣٠٠-٨٢٥١	١٦٨
١٦٩	٨٣٥٠-٨٣٠١	١٦٩
١٧٠	٨٤٠٠-٨٣٥١	١٧٠
١٧١	٨٤٥٠-٨٤٠١	١٧١
١٧٢	٨٥٠٠-٨٤٥١	١٧٢
١٧٣	٨٥٥٠-٨٥٠١	١٧٣
١٧٤	٨٦٠٠-٨٥٥١	١٧٤
١٧٥	٨٦٥٠-٨٦٠١	١٧٥
١٧٦	٨٧٠٠-٨٦٥١	١٧٦
١٧٧	٨٧٥٠-٨٧٠١	١٧٧
١٧٨	٨٨٠٠-٨٧٥١	١٧٨
١٧٩	٨٨٥٠-٨٨٠١	١٧٩
١٨٠	٨٩٠٠-٨٨٥١	١٨٠
١٨١	٨٩٥٠-٨٩٠١	١٨١
١٨٢	٩٠٠٠-٨٩٥١	١٨٢
١٨٣	٩٠٥٠-٩٠٠١	١٨٣
١٨٤	٩١٠٠-٩٠٥١	١٨٤
١٨٥	٩١٥٠-٩١٠١	١٨٥
١٨٦	٩٢٠٠-٩١٥١	١٨٦
١٨٧	٩٢٥٠-٩٢٠١	١٨٧
١٨٨	٩٣٠٠-٩٢٥١	١٨٨
١٨٩	٩٣٥٠-٩٣٠١	١٨٩
١٩٠	٩٤٠٠-٩٣٥١	١٩٠
١٩١	٩٤٥٠-٩٤٠١	١٩١
١٩٢	٩٥٠٠-٩٤٥١	١٩٢
١٩٣	٩٥٥٠-٩٥٠١	١٩٣
١٩٤	٩٦٠٠-٩٥٥١	١٩٤
١٩٥	٩٦٥٠-٩٦٠١	١٩٥
١٩٦	٩٧٠٠-٩٦٥١	١٩٦
١٩٧	٩٧٥٠-٩٧٠١	١٩٧
١٩٨	٩٨٠٠-٩٧٥١	١٩٨
١٩٩	٩٨٥٠-٩٨٠١	١٩٩
٢٠٠	٩٩٠٠-٩٨٥١	٢٠٠
٢٠١	٩٩٥٠-٩٩٠١	٢٠١
٢٠٢	١٠٠٠٠-٩٩٥١	٢٠٢
٢٠٣	١٠٠٥٠-١٠٠٠١	٢٠٣
٢٠٤	١٠١٠٠-١٠٠٥١	٢٠٤
٢٠٥	١٠١٥٠-١٠١٠١	٢٠٥
٢٠٦	١٠٢٠٠-١٠١٥١	٢٠٦
٢٠٧	١٠٢٥٠-١٠٢٠١	٢٠٧
٢٠٨	١٠٣٠٠-١٠٢٥١	٢٠٨
٢٠٩	١٠٣٥٠-١٠٣٠١	٢٠٩
٢١٠	١٠٤٠٠-١٠٣٥١	٢١٠
٢١١	١٠٤٥٠-١٠٤٠١	٢١١
٢١٢	١٠٥٠٠-١٠٤٥١	٢١٢
٢١٣	١٠٥٥٠-١٠٥٠١	٢١٣
٢١٤	١٠٦٠٠-١٠٥٥١	٢١٤
٢١٥	١٠٦٥٠-١٠٦٠١	٢١٥
٢١٦	١٠٧٠٠-١٠٦٥١	٢١٦
٢١٧	١٠٧٥٠-١٠٧٠١	٢١٧
٢١٨	١٠٨٠٠-١٠٧٥١	٢١٨
٢١٩	١٠٨٥٠-١٠٨٠١	٢١٩
٢٢٠	١٠٩٠٠-١٠٨٥١	٢٢٠
٢٢١	١٠٩٥٠-١٠٩٠١	٢٢١
٢٢٢	١١٠٠٠-١٠٩٥١	٢٢٢
٢٢٣	١١٠٥٠-١١٠٠١	٢٢٣
٢٢٤	١١١٠٠-١١٠٥١	٢٢٤
٢٢٥	١١١٥٠-١١١٠١	٢٢٥
٢٢٦	١١٢٠٠-١١١٥١	٢٢٦
٢٢٧	١١٢٥٠-١١٢٠١	٢٢٧
٢٢٨	١١٣٠٠-١١٢٥١	٢٢٨
٢٢٩	١١٣٥٠-١١٣٠١	٢٢٩
٢٣٠	١١٤٠٠-١١٣٥١	٢٣٠
٢٣١	١١٤٥٠-١١٤٠١	٢٣١
٢٣٢	١١٥٠٠-١١٤٥١	٢٣٢
٢٣٣	١١٥٥٠-١١٥٠١	٢٣٣
٢٣٤	١١٦٠٠-١١٥٥١	٢٣٤
٢٣٥	١١٦٥٠-١١٦٠١	٢٣٥
٢٣٦	١١٧٠٠-١١٦٥١	٢٣٦
٢٣٧	١١٧٥٠-١١٧٠١	٢٣٧
٢٣٨	١١٨٠٠-١١٧٥١	٢٣٨
٢٣٩	١١٨٥٠-١١٨٠١	٢٣٩
٢٤٠	١١٩٠٠-١١٨٥١	٢٤٠
٢٤١	١١٩٥٠-١١٩٠١	٢٤١
٢٤٢	١٢٠٠٠-١١٩٥١	٢٤٢
٢٤٣	١٢٠٥٠-١٢٠٠١	٢٤٣
٢٤٤	١٢١٠٠-١٢٠٥١	٢٤٤
٢٤٥	١٢١٥٠-١٢١٠١	٢٤٥
٢٤٦	١٢٢٠٠-١٢١٥١	٢٤٦
٢٤٧	١٢٢٥٠-١٢٢٠١	٢٤٧
٢٤٨	١٢٣٠٠-١٢٢٥١	٢٤٨
٢٤٩	١٢٣٥٠-١٢٣٠١	٢٤٩
٢٥٠	١٢٤٠٠-١٢٣٥١	٢٥٠
٢٥١	١٢٤٥٠-١٢٤٠١	٢٥١
٢٥٢	١٢٥٠٠-١٢٤٥١	٢٥٢
٢٥٣	١٢٥٥٠-١٢٥٠١	٢٥٣
٢٥٤	١٢٦٠٠-١٢٥٥١	٢٥٤
٢٥٥	١٢٦٥٠-١٢٦	



٣,١١,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى

٤,١١,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة ٣ م من المبنى المجاور .

٥,١١,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق

٦,١١,٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية

١٢,٩ متطلبات السلامة الكهربائية

١,١٢,٩ يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).

٢,١٢,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وأمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار)

٣,١٢,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة .

٤,١٢,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

٥,١٢,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.

٦,١٢,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد

٧,١٢,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.

٨,١٢,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد .

٩,١٢,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول

١٠,١٢,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

١١,١٢,٩ يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.

١٢,١٢,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتكبيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (٦٠٥,٩)

١٣,١٢,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA ٧٠)

١٤,١٢,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"

١٥,١٢,٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص

١٣,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

١,١٣,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بممرشات حريق

٢,١٣,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة





١٠ . المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧):

سعادة رئيس بلدية محافظة: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محلات تجاري رقم (٢٦-٢٨) لبيع مواد سباكة وكهرباء في مدينة بقيق بغرض استثماره من خلال المنافسة.

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

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

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

العنوان:

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري رقم ٢٦-٢٨ لبيع مواد السباكة والكهرباء بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة بقيق وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهاالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع الختم	
رئيس بلدية	
التوقيع	
صورة لملف العقار	

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمحل التجاري وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢/٤٠ بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهاالة.

الختم

التوقيع

الصفحة ٣١ من ٣٨

كراسة شروط ومواصفات محل تجاري





عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه

فيما بعد بـ "العقد") بين كلٍ من:

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

العنوان	
الهاتف	
الفاكس	
الصندوق البريدي	
المدينة	
الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني	

- الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد"، (سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ / الهوية الوطنية) رقم

(.....) وتاريخ: ١٤ / هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم

..... ، بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

العنوان المختصر	
رقم المبنى	
اسم الشارع	
الحي	
المدينة	
الرمز البريدي	
الرقم الفرعي	
الهاتف	
الفاكس	
البريد الإلكتروني	

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





التمهيد

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة. ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات الميينة في هذا العقد، وعان العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس) ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد. ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ .. / .. / بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهيد

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

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:
الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مباني مضافة خلال مدة العقد
المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد
تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد
فترة التجهيز والإنشاء فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

ملاحظة: تقوم البلدية بإضافة المستندات المرفقة مع العقد حسب الحاجة، وتعديل الأولوية للمستندات الموضحة باللون الأحمر بما يتوافق مع أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته
١. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية
أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).
ب. - الكراسة.





- ت. محضر تسليم العقار
ث. العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.
ج. إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....)
ح. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد
خ. الضمان البنكي
د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد- إن وجدت
٢. - تُشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد
٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.
٤. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها

البند الرابع: وصف العقار

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

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





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

البند الخامس: الغرض من العقد

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

البند السادس: مدة العقد

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

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

البند السابع: قيمة العقد وألية الدفع

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

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية	نسبة العائد الاستثماري

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

البند الثامن: التزامات المستثمر

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

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:





١. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
٥. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر
٧. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
٨. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
٩. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد
١٠. ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها -وفقاً للكراسة- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

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

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

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

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول
٢. في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

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

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

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد
٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك





٣. في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
 ٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.
 ٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيني يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
 ٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
 ٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفين الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد
 ٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة
- ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة
- ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية ماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.
- رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

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

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

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

البند السادس عشر: الخلاف بني الطرفين

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

البند السابع عشر: نسخ العقد

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





الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم	الاسم
الصفة	الصفة
التوقيع	التوقيع

