المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة رابغ

رؤية VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

بلدية محافظة رابغ

كراسة الشروط والمواصفات

مشروع تأجير موقع استثماري إنشاء وتشغيل وصيانة (بوليفارد)مجمع تجاري بمساحة (١٦٩٨٠٢,٧م٢) بمحافظة رابغ

"فرص" بوابة الاستثمار البلدي
FURAS.MOMRA.GOV.SA

فهرس المحتويات

المحتوى	الصفحة
أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات.	٣
ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٤
ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.	٥
١ مقدمة.	٦
٢ وصف العقار.	٧
٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.	٨
٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.	١١
٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	١٢
٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.	١٣
٧ الاشتراطات العامة.	١٤
٨ الاشتراطات الخاصة.	١٩
٩ الاشتراطات الفنية.	٢٣
١٠ المرفقات (الملاحق).	٣٠

بلدية محافظة رابغ

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 الالكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل 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 الالكتروني المشار إليه.

م	مستندات الظرف الفني الالكتروني
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة.
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر).
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٤	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (يطابق النشاط).
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية.
٧	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية.
٨	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة).

م	مستندات الظرف المالي في ظرف مختوم ومغلق
١	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر او ممن يفوضه لذلك مختوماً بختمة ، مع اثبات تاريخ التوقيع.
٢	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن لا تقل مدته عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف.

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعه، والتي يقام عليه (إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري)
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري)
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة .
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

بلدية محافظة رابغ

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

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

بلدية محافظة رابغ

١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رابغ في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات 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 المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:-

- الإدارة العامة للتخطيط – وحدة تنمية الاستثمار
- تليفون: ٠١٢٤٢٢١٢١٢ تحويلة (١٢٤)
- فاكس: ٠١٢٤٢٢١٥١٢

بلدية محافظة رابغ

٢ وصف العقـار:

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري)
مكونات النشاط	بوليفارد (محلات تجارية – ترفيهية – مطاعم وكافيهات -ساحات مفتوحة – سينما ومسرح-اكشاك – خدمات مساندة (مصلى،صراف الي،دورات مياه....)،أي نشاط يخدم النشاط الأساسي للمشروع
موقع العقار	محافظة رابغ – حي الشاطئ
المدينة	محافظة رابغ .
حدود العقار	حسب الكروكي المرفق
نوع العقار	أرض فضاء.
مساحة الأرض	١٦٩٨٠٢,٧م٢
مساحة المباني	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
نوع البناء	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.

بلدية محافظة رابغ

٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة:

٣,١,١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري)التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهى مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

٣,٢ لغة العطاء:

٣,٢,١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر 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.

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

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣,٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب الإعلان التابع للمنافسة) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣,٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب الإعلان التابع للمنافسة).

٣,٦ تقديم العطاء:

٣,٦,١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٢ 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، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد مكان فتح المظاريف داخل مظروف 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 (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momara.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

٣,٧,١ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣,٧,٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٧,٣ 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.

٣,٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٦ أشـــهر) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضـت الضرـورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣,٩ الضمان :

٣,٩,١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥ % من قيمة العطاء، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣,٩,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء ، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣,١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .

٣,١٢ سرية المعلومات :

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

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، 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.

٤,٣ 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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

بلدية محافظة رابغ

٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١ الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥,٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥,٤ 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.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.

٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦-١ الترسية والتعاقد:

٦,١,١ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ 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، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦,١,٢ يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦,٢ تسليم الموقع:

٦,٢,١ 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.

٦,٢,٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

بلدية محافظة رابغ

٧ الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . هاتف . ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

٧,٣,١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع(إنشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد (مجمع تجاري)قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧,٣,٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (مشروع انشاء مجمع تجاري ومرافقاته) 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.

٧,٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧,٥,٧ 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 البلدية عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧,٦ حق البلدية في الإشراف:

٧,٦,١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

٧,١٠,١ 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 سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

٧,١٠,٢ في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المُرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

٧,١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١١,١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧,١١,٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧,١١,٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١١,٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧,١١,٥ تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن السلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

٧,١١,٦ التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم ٨٠١٥ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٨هـ.

٧,١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧,١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧,١٣,١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية .

٧,١٣,٢ تؤول ملكية المنشئات والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

٧,١٤ أحكام عامة:

٧,١٤,١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧,١٤,٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧,١٤,٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧,١٤,٤تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ..

٧,١٤,٥الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢هـ ومشفوعه بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

٧,١٤,٦الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠هـ بشان اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية)(المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).

٧,١٤,٧الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

٧,١٤,٨الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ – بعد الترسية – أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه.

٨ الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) سنه تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية .

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨,٣ زيادة القيمة الايجارية (العائد السنوي):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (١٠%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

٨,٤ أنشطة المجمع التجاري:

٨,٤,١ تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:

بوليفارد (محلات تجارية – ترفيهية – مطاعم وكافيهات -ساحات مفتوحة – سينما ومسرح- اكشاك – خدمات مساندة(مصلى،صراف الى،دورات مياه، مواقف سيارات....)،أي نشاط يخدم النشاط الأساسي للمشروع

٨,٤,٢ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.

٨,٤,٣ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.

٨,٥ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

٨,٦ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨,٦,١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

٨,٦,٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٥٠م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.

٨,٦,٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

٨,٦,٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المحلات التجارية، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، ولا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨,٦,٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨,٦,٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

٨,٦,٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨,٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨,٧,١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٨,٧,٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨,٧,٣ 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.

٨,٧,٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

٨,٨ الاشتراطات الأمنية:

٨,٨,١ يحب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٨,٨,٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٨,٨,٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٨,٨,٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٨,٨,٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.

٨,٨,٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

بلدية محافظة رابغ

٨,٨,٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨,٨,٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٨,٨,٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

٨,٩ تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشئون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨,١٠ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

٨,١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

٨,١٢ اخذ موافقة البلدية على التصاميم:

يجب على المستثمر أن يقدم جميع المخططات المعمارية (نسخه رقميه – نسخه ورقيه -تصميم ثلاثي الابعاد) ، والمخططات الانشائية والكهربائية والميكانيكية (نسخ رقيه – نسخ ورقيه) الخاصة بالمشروع بكل تفاصيله وأخذ الموافقة عليها على أن يحق للبلدية التعديل عليها وفق الانظمة واللوائح أو لأي أسباب اخرى تراها البلدية .

٨,١٣ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لدية عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الايجار السنوي.

بلدية محافظة رابغ

٩ الاشتراطات الفنية:

٩,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

٩,١,١ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

٩,١,٢ الالتزام باعتماد كافة أعامل التصميم والاشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

٩,٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

٩,٢,١ الارتفاع المسموح به .

٩,٢,٢ نسب البناء.

٩,٢,٣ ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ، وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

٩,٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩,٣,١ أن يكون التصميم المعماري للمجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٩,٣,٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٩,٣,٣ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٩,٣,٤ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.

٩,٣,٥ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٩,٣,٦ تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.

٩,٣,٧ مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٩,٣,٨ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٩,٣,٩ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

٩,٣,١٠الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٩,٣,١١ توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٥٠٠م٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.

٩,٣,١٢توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠مترا.

٩,٣,١٣اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٩,٣,١٤أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٩,٣,١٥توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

بلدية محافظة رابغ

٩,٤ الاشتراطات الإنشائية:

٩,٤,١ 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.

٩,٤,٢ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٩,٤,٣ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٩,٤,٤ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٩,٤,٥ 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.

٩,٤,٦ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩,٤,٧ 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.

٩,٤,٨ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٩,٤,٩ 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.

٩,٤,١٠ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

٩,٤,١١ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٩,٤,١٢ في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩,٥ الاشتراطات الكهربائية:

٩,٥,١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسالك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٩,٥,٢ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن ذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩,٥,٣ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

٩,٥,٤ .فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٩,٥,٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار leakage Earth .circuit breaker

٩,٥,٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩,٥,٧ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الاتية:

١- وحدات إنارة طوارئ.

٢- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

٣- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق..

٤- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٩,٥,٨ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون أو أكثر م المصدر الاحتياطي واحدا ن مصادر الطاقة الآتية:

١- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار.

٢- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة ال تقل عن ساعة ونصف.

٩,٥,٩ .تطبيق نظام التأريض على جميع منشأة المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

١- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

٢- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

٣- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخالفه.

٤- جميع الاجهزة الكهربائية.

٩,٥,١٠ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٩,٥,١١ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية .

٩,٥,١٢ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثالثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩,٦ الاشتراطات الميكانيكية:

٩,٦,١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٩,٦,٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٩,٦,٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

١- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

٢- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩,٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

٩,٧,١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩,٧,٢ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩,٨ اشتراطات السلامة الوقاية من الحريق:

٩,٨,١ 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.

٩,٨,٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩,٨,٣ 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.

٩,٨,٤ 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.

٩,٨,٥ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

٩,٨,٦ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩,٨,٧ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).

بلدية محافظة رابغ

١٠ المرافقات (الملاحق):

١٠,١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ /٧).

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة رابغ لاستثماره في (انشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد مجمع تجاري) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي 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 لا يشمل قيمة الضريبة المضافة وتجدون برفقه ضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة أجرة سنة.

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

العنوان: .....

التوقيع:

الختم الرسمي

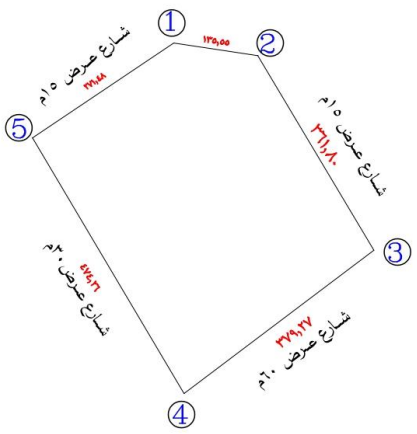
التاريخ:

١٠,٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):

شركة ياسر العقبى للاستشارات المعنية
هاتف/ ٠١٢٦٥٠٠٦٦٠
فاكس/ ٠١٢٦٥٠٠٦٦٠

استثماري

اسم المخطط	مول_رابـــغ
الموقـــع	رابغ–حـــي الشـــاطئ
رقـم القطعـة	
رقـم الاعتمـاد	
اسم المالـك	بلديـــة رابـــغ



الشـــماليات	الشـــرقيات	الـرقم
٢٥٢٣٠٨٠,٩٦٠	٤٩٤٤٧٥,٥١٠	١
٢٥٢٣٠٦١,٠٣٠	٤٩٤٦٠٩,٥٨٧	٢
٢٥٢٢٧٥٠,٢٠١	٤٩٤٧٩٤,٧٤٦	٣
٢٥٢٢٥٢١,٦٧٩	٤٩٤٤٩٢,٠٤٨	٤
٢٥٢٢٩٢٩,٦٠٨	٤٩٤٢٥٠,١٤٠	٥

مسـاحة قـدرها ١٦٩٨٠٢,٧٠ مـتر

	الذرعـة	الحـدود
شمال	طول ٢٧١,٤٨مـتر	شـارع عـرض ١٥م
شـرق	طول ٣٦١,٨٠ مـتر	شـارع عـرض ١٥م
جنـوب	طول ٣٧٩,٢٧ مـتر	شـارع عـرض ٦٠م
غرب	طول ٤٧٤,٢٠ مـتر	شـارع عـرض ٣٠م

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

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: / / ١٤هـ العقار رقم: بلدية محافظة رابغ.
رقم عقد التأجير: تاريخه: اسم المستثمر:
إقرار أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه(انشاء وتشغيل وصيانة بوليفارد مجمع تجاري) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة رابغ وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم رئيس بلدية محافظة رابغ . التوقيع ..... ـ صورة لملف العقار.

١٠,٤ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
   - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع الختم

بلدية محافظة رابغ