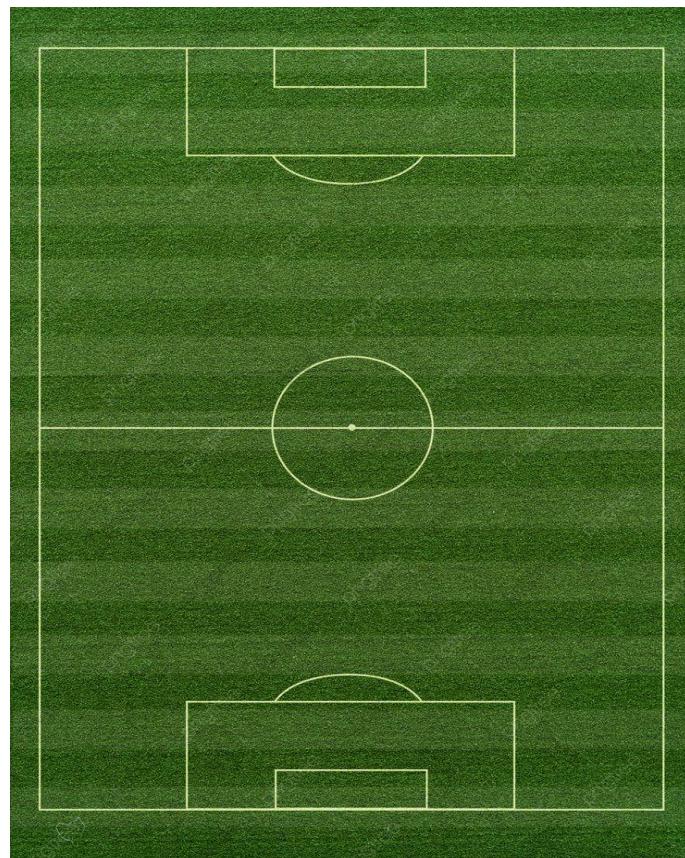


# كراسة شروط ومواصفات ملعب كرة قدم بمحافظة العيدابي بمساحة 1750م<sup>2</sup>



## كراسة شروط ومواصفات المراكز الرياضية كراسة شروط ومواصفات

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

الصفحة	المحتويات	م
20	<b>الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع</b>	6
21	6/1 الترسيبة وال التعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	
22	<b>الاشتراطات العامة</b>	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	

23	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
23	تنفيذ الأعمال	7/4
23	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
24	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/6
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/7
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/8
24	موعد سداد الأجرة السنوية	7/9
25	متطلبات السلامة والأمن	7/10
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/11
25	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/12
25	أحكام عامة	7/13
26	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	8
27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	أنشطة المركز	8/3
27	مرتادو المركز	8/4
27	مواعيد العمل	8/5
27	إدارة المركز	8/6
28	المسؤولية عن المخالفات	8/7

## كراسة شروط ومواصفات ملعب كرة قدم

الصفحة	المحتويات	م
28	8/8 موافق السيارات	
28	8/9 الصيانة	
30	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
31	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء	
31	9/2 الاشتراطات المعمارية	
32	9/3 الاشتراطات الإنسانية	
33	9/4 الاشتراطات الكهربائية	
33	9/5 الاشتراطات الصحية	
34	<b>المرفقات</b>	10
35	10/1 نموذج العطاء	
36	10/2 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
37	10/3 نموذج تسليم العقار	
38	10/4 إقرار من المستثمر	
39	10/5 نموذج العقد	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momr.gov.sa](http://furas.momr.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل الخطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

وضع علامة ( ✓ ) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحظياً إذا كان ذلك مطلوباً.

**المستند**      **م**  
**هل**      **هل مختوم؟**  
**مرفق؟**

1	نموذج العطاء
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم المستثمر)
4	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
5	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية
8	صورة إثبات العنوان الوطني
9	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
10	صورة شهادة تسديد الزكاة
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي

يستبعد العطاء الذي لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً غير اسم المستثمر، وليس للمستثمر حق الاعتراض على الاستبعاد

## أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

**المشروع:** هو ( تشغيل وصيانة ملعب كرة قدم قائم بمحافظة العيدابي ) المراد اقامته وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

**العقارات:** هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام (المشروع)  
**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة ترغب في مزاولة النشاط

**مقدم العطاء:** يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.

**المنافسة الإلكترونية:** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) فرص .

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات.

## بـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
ملاعب قدم

## 1. مقدمة

## 1. مقدمة.

ترغب بلدية محافظة العيدابي في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع لتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم قائم ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة 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 أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجّه إلى الإدارّة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة : الاستثمار.

تليفون: 0173147102

2. على فاكس : 0173147093

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

تشغيل وصيانة وإدارة ملعب كرة قدم قائم بمحافظة العيدابي		النشاط
ملعب - مكتب - دورات مياه - غرفة تبديل ملابس		مكونات النشاط
الحي : العيدابي	المدينة : العيدابي	موقع العقار
الشارع : طريق العيدابي - صبيا		
طول: 50 م	شماليًّاً : شارع عرض 10 م	حدود العقار
طول : 50 م	جنوبيًّا : ممر عرض 4 م	
طول : 35 م	شرقيًّا : شارع عرض 10 م	
طول : 35 م	غربيًّا : ممر عرض 4 م	
ملعب كرة قدم		نوع العقار
21750 م²		مساحة الأرض
		مساحة المبني
		عدد الأدوار
كود البناء السعودي		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

يلتزم المستثمر بأعاده صيانة الملعب القائم والمحافظة عليه مستقبلاً بالإضافة إلى اضافة مبني ثابتة تكون لتبديل الملابس ودورات مياه وإدارة.

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في الاستثمار في إدارة وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم رياضي التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 3/2 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

#### موعد تقديم العطاءات:

3/3 يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو محدد في الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب الإعلان)

#### 3/5 تقديم العطاء:

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

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

3/5/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز لاتصال الوطني على الرقم 199099 او عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/5/4 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

#### 3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

3/6/1 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.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

**3/7 مدة سريان العطاء :**

3/8 مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، للبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**3/9 الضمان :**

3/8/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (90 يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**3/10 موعد الإفراج عن الضمان :**

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

**3/11 مستندات العطاء :** يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ)  
قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .

**سرية المعلومات :** جميع المستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بـكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف ، وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### 4/3 معاينة العقار :

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 5. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 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 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### 5/4 تعديل العطاء:

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

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

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

6/1/2 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، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

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

### 6/2 تسلیم الموقع:

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

6/2/2 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



## الاشتراطات العامة .7

### 7/1 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة (وزارة الرياضة- الدفاع المدني ... وغيرها).

### 7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الملعب الرياضي إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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.

### 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده 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 زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق بالمشروع.

### 7/6 حق البلدية في الإشراف :

7/6/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

**7/6/2** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

**7/6/3** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

**7/7** استخدام العقار للغرض المخصص له:  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربت عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

**7/8** 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 للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

**7/9** موعد سداد الأجرة السنوية:  
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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### **7/10 متطلبات السلامة والأمن:**

**7/10/1** يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

**7/10/2** يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

**7/10/3** تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبني، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

**7/10/4** يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

**7/10/5** يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أيا كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

#### **7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

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

**7/12** تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/13 أحكام عامة :
- 7/12/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/12/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/12/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/11/1 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ.

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد:

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

### 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) 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.

### 8/3 أنشطة المركز:

8/3/1 يسمح للمركز بممارسة الرياضات المختلفة مثل: رياضة كرة القدم وغيرها.

8/3/2 يمنع منعاً باتاً وضع أو تشغيل ألعاب إلكترونية بالمركز.

8/3/3 لا يسمح بممارسة نشاط العلاج داخل المركز إلا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

### 8/4 مرتدو المركز:

8/4/1 يجب على المستثمر تحديد أعمار مرتدى المركز يمنع منعاً باتاً دخول النساء.

### 8/5 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمركز الرياضي حسب النظام، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في المحلات التجارية، وإغلاق المركز أثناء الصلاة، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمن العام.

### 8/6 إدارة المركز والفنين:

8/6/1 يجب أن يدير المركز شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (30 سنة) ثلاثة سنة، وأن يكون متواجاً بالمركز باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمان والنظام من أولويات مهماته، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.

8/6/2 تكون الأفضلية في التوظيف بالمراكز الرياضية من فنيين ومدربين وأية عمالية أخرى للسعوديين.

### 8/7 المسئولية عن المخالفات:

المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المركز، وعليه تحديد شخص يكون مسؤولاً عن المركز، ومتواجاً فيه باستمرار.

### 8/8 مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات خاصة بالمركز فقط بمعدل موقف لكل 50 متر مربع من مساحة المركز، وفي حالة كون المشروع جزء من مجمع تجاري أو تجاري سكنى فيجب تخصيص عدد منفصل من مواقف المجمع تكون خاصة بالمركز الرياضي.

### 8/9 الصيانة :

8/9/1 يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة المركز بصفة مستمرة.

8/9/2 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبني المركز، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكيف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

8/9/3 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والالات المنفذة





## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع اشتراطات البناء بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ الاشتراطات المعمارية :**
- ٩/٢/١ تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتدادات والارتفاعات ونسبة البناء المسموح بها.
  - ٩/٢/٢ أن يكون المركز الرياضي ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
  - ٩/٢/٣ أن يحقق التصميم المعماري للمركز أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
  - ٩/٢/٤ يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
  - ٩/٢/٥ في حالة وجود شبابيك بالمركز تطل على المجاورين فيجب دراسة معالجة عدم كشف الجوار بشكل معماري مميز.
  - ٩/٢/٦ أن تكون مداخل ومخارج المركز على الشارع الرئيسي فقط.
  - ٩/٢/٧ يجب توفير عدد من دورات المياه بمعدل دورة مياه واحدة ومجملة لكل عشرين فرداً من السعة القصوى للمركز.
  - ٩/٢/٨ يجب توفير مساحة مناسبة للصلاة في المراكز الرياضية التي تبعد عن المساجد 150 متراً فأكثر.
  - ٩/٢/٩ إذا اشتمل المركز على مسبح يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية الخاصة بالمسابح العامة والخاصة.
  - ٩/٢/١٠ الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل : إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير مرات مناسبة لكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم،... وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - ٩/٢/١١ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

### 9/3 الاشتراطات الإنسانية:

- 9/3/1 يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- 9/3/2 أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- 9/3/3 يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- 9/3/4 تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
- 9/3/5 تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- 9/3/6 عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- 9/3/7 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- 9/3/8 لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 9/3/9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالبلدية.
- 9/3/10 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

### 9/4 الاشتراطات الكهربائية :

- 9/4/1 يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- 9/4/2 يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- 9/4/3 يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- 9/4/4 يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

- 9/4/5 يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.
- 9/4/6 يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).
- 9/4/7 يجب الاستعانة بجدوال مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شرطية تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات و بلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.
- 9/5 الاشتراطات الصحية :**
- 9/5/1 ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
- 9/5/2 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
- 9/5/3 ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الصحية والفنية للمسابح العامة والخاصة الصادرة عن وكالة وزارة للشؤون الفنية.

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

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في لاستثماره في إدارة وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم رياضي.

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.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )

( ) ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر							
رقم بطاقة الأحوال							
صادرة من							
بتاريخ				هاتف			
جوال		فاكس		ص.ب			
تاريخ التقديم		الرمز البريدي		العنوان:			

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

الختم الرسمي

التواقيع

التاريخ

## الرسم الكروكي للموقع (2/11)

### 3/11 نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستأجر:
اقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / 14 ه لاستخدامه في إدارة وتشغيل وصيانة ملعب كرة قدم رياضي بموجب عقد الإيجار المبرم مع البلدية وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع ..... ..... رئيس بلدية ..... ..... التوقيع ..... — صورة لملف العقار	الختم .....

## 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص: لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ
  - أ) الاشتراطات البلدية والفنية للمراكز الرياضية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
  - ب) اللائحة الفنية للأندية الخاصة لرياضة البادل.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع