



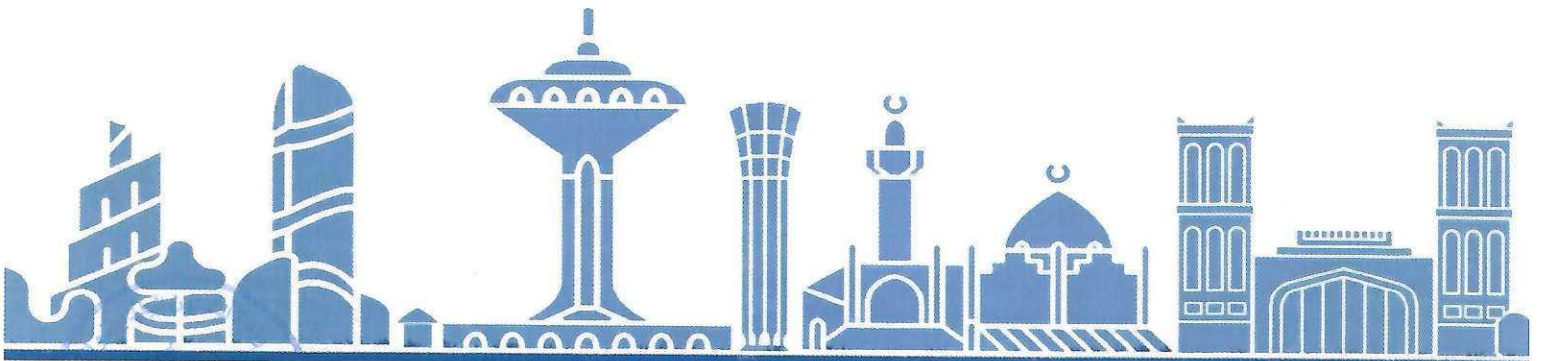
المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة شؤون البلديات
إدارة الاستثمار
بلدية الرفيعة

مكراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة ملاعب رياضية وخدمات مساندة

بلدية الرفيعة

2025م





م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	3
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	4
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	5
1	مقدمة	6
2	وصف العقار	7
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	8
3.1	من يحق له دخول المزايدة	8
3.2	لغة العطاء	8
3.3	مكان تقديم العطاءات	8
3.4	موعد تقديم العطاءات	8
3.5	موعد فتح المظاريف	8
3.6	تقديم العطاء	8
3.7	سرية المعلومات	8
3.8	كتابة الأسعار	8
3.9	مدة سريان العطاء	9
3.10	الضمان	9
3.11	موعد الإقراج عن الضمان	9
3.12	مستندات العطاء	9
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	10
4.1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	10
4.2	الاستفسار حول بيانات المزايدة	10
4.3	معاينة العقار	10
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف	11
5.1	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	11
5.2	تأجيل موعد فتح المظاريف	11
5.3	سحب العطاء	11
5.4	تعديل العطاء	11
5.5	حضور جلسة فتح المظاريف	11
5.6	تعهد المستثمر من قبل البلدية	11
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	12
6.1	الترسية والتعاقد	15
6.2	تسليم الموقع	15
7	الاشتراطات العامة	13
7.1	توصيل الخدمات للموقع	13
7.2	البرنامج الزمني للتنفيذ	13
7.3	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	13
7.4	تنفيذ الأعمال	13
7.5	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	13
7.6	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	13





13	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7,7
13	استخدام العقار للغرض المخصص له	7,8
14	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7,9
14	موعد سداد الأجرة السنوية	7,10
14	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7,11
14	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7,12
14	أحكام عامة	7,13
15	الاشتراطات الخاصة	8
15	مدة العقد	8.1
15	فترة التجهيز والإنشاء	8.2
15	العائد السنوي	8.3
15	النشاط الاستثماري المسموح به	8.4
15	فهم المشروع ومتطلباته	8.5
15	وقت ومدة التشغيل اليومية	8.6
15	اشتراطات التشغيل والصيانة	8.7
16	اشتراطات التنظيم المكاني	8.8
16	اشتراطات المساحة وعدد الأدوار	8.9
16	اشتراطات المظهر العام	8.10
16	مواقف السيارات	8.11
17	اللوحات الإعلانية	8.12
17	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	8.13
17	الغرامات والجزاءات	8.14
17	التظلمات والشكاوى	8.15
17	القيمة المضافة	8.16
18	الاشتراطات الفنية	9
18	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9.1
18	الاشتراطات المعمارية	9.2
18	الاشتراطات الإنشائية	9.3
18	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	9.4
18-19	متطلبات الوصول الشامل	9.5
20	الاشتراطات الكهربائية	9.6
20	الاشتراطات الميكانيكية	9.7
20	اشتراطات التهوية والتكييف	9.8
20	اشتراطات الصحة العامة	9.9
21	اشتراطات متطلبات السلامة العامة	9.10
22-23	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	9.11
24	المرفقات	10
24	نموذج العطاء	10
25	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	10.1
25-26	نموذج محضر تسليم عقار/ إقرار من المستثمر	10.2
32-27	عقد الإيجار	10.3





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء.		
2	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وأرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوما من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
12	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة ملاعب مفتوحة وخدمات مساندة.		

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





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار وهو ملاعب (رياضية وخدمات مساندة)
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للبلدية والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في وصف العقار، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة التأجير
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل ملاعب رياضية وخدمات مساندة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
الملاعب المفتوحة	ملاعب مفتوحة لممارسة كرة القدم، أو أي نوع من الأنشطة الرياضية التي تمارس في الأندية والمراكز الرياضية.
خدمات مساندة	الأنشطة الخدمائية بتقديم العديد من الخدمات التي تعمل بشكلٍ أو بآخر على مساندة
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 المستثمرون عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار :

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده 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.	
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	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	





1 . مقدمة:

ترغب بلدية الرفيعة في طرح منافسة عامة (مزايدة) على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة (ملاعب رياضية وخدمات مساندة) 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 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 المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة وتنمية الاستثمار - إدارة المشتريات - بلدية الرفيعة

فاكس: 0133631034

تليفون: 0133630644 - 0555958861

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

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





2 . وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وصيانة (ملاعب رياضية) وخدمات مساندة		نوع النشاط
		مكونات النشاط
المدينة: الرفيعة	البلدية: الرفيعة	موقع العقار
الشارع: طريق الملك عبد الله	الحي: الاندلس	
رقم المخطط: 54/18	رقم العقار:	
		باركود الموقع
شمالاً: يحدها شارع عرض 15 م	بطول: 150م	حدود العقار
جنوباً: طريق الملك عبد الله بعرض 30م	بطول: 150م	
شرقاً: شارع عرض 30م	بطول: 180م	
غرباً: شارع عرض 40م	بطول : 180 م	
ملاعب مفتوحة		نوع العقار
27000 م2		مساحة الموقع
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

..... بورة مياه - مسرح

بيانات أخرى:

.....

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.





3 . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

- 1.3 من يحق له دخول المزايدة :
- 1.1.3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة (ملاعب رياضية وخدمات مساندة) التقدم في هذه المنافسة. ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2.1.3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- 2.3 لغة العطاء:
- 1.2.3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2.2.3 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.
- 3.3 مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة
- 4.3 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.
- 5.3 موعد فتح المظاريف:
- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.
- 6.3 تقديم العطاء:
- 1.6.3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً. ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة
- 2.6.3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3.6.3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية
- 7.3 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 نظاماً لدى البلدية.
- 8.3 كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- 1.8.3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.





- 2.8.3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3.8.3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 9.3 مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (90 يوماً) 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.
- 10.3 الضمان:
- 1.10.3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%)، 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 (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتديد عند الحاجة.
- 2.10.3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (25%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد
- 11.3 موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- 12.3 مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1.12.3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2.12.3 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.
- 3.12.3 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.
- 4.12.3 إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 5.12.3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 6.12.3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 7.12.3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
- 8.12.3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- 9.12.3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10.12.3 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
- 11.12.3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 12.12.3 صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة ملاعب مفتوحة وخدمات مساندة.





4 . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

1.4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

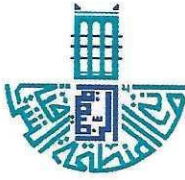
2.4 الاستفسار حول بيانات المزايدة

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.

3.4 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.





5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.5 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 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 للأنحة التصرف بالعقار.

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

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

2.5 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.

3.5 سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4.5 تعديل العطاء

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف

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

6-5 تعهد المستثمر من قبل البلدية:

- يحق للبلدية في استغلال الموقع (ملاعب رياضية وخدمات مساندة) خلال المناسبات والأعياد والاحتفالات الوطنية.
- يلتزم المستثمر في حال الترسية بالتعهد الخاص في حق البلدية لاستغلال الموقع خلال الاحتفالات والمناسبات الوطنية.





6 . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1.6 الترسية والتعاقد

- 1.1.6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2.1.6 يتم 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.
- 3.1.6 يجوز 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.
- 4.1.6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5.1.6 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.

2.6 تسليم الموقع

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





7 . الاشتراطات العامة :

1.7 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.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ

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

3.7 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

4.7 تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء ملاعب رياضية وخدمات مساندة 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.

5.7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة /توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل. والتدقيق 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 تسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.

6.7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

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

2.6.7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3.6.7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.

4.6.7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي

بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ صالة رياضية وخدمات مساندة ومطابقته للمواصفات.

8.7 استخدام العقار للغرض المخصص له

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





- 9.7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
- 1.9.7 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.
- 2.9.7 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
- 10.7 موعد سداد الأجرة السنوية
- 1.10.7 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.
- 2.10.7 في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد
- 1.7 متطلبات السلامة والأمن
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
 - أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى بالإضافة إلى وجود طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسب حسب اشتراطات الدفاع المدني.
 - يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء القصر في أوقات الطوارئ أو إيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها حين حضور الدفاع المدني.
 - تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
 - الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
 - الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (62/م) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.
- 2.7 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.
- 3.7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
- 1.3.7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.
- 2.3.7 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
- 4.7 أحكام عامة
- 1.4.7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتُعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- 2.4.7 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 3.4.7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله
- 4.4.7 تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة
- 5.4.7 الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- 6.4.7 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.
- 7.4.7 تخضع هذه المزايدة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 بتاريخ 1441/06/29 هـ





8 . الاشتراطات الخاصة:

1.8 مدة العقد

مدة العقد (25 عام) (خمسة وعشرون عام) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم 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 عتوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار

2.8 فترة التجهيز والترميم

يمنح المستثمر فترة تعادل (5%) من مدة العقد للتجهيز والترميم، 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.

3.8 العائد السنوي

للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (5%).

4.8 النشاط الاستثماري المسموح به

النشاط الاستثماري المسموح به هو (ملاعب مفتوحة وخدمات مساندة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

5.8 فهم المشروع ومتطلباته

يجب على المستثمر أن يراعي ما يلي:

1.5.8 تقييم وحصر الإمكانات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.

2.5.8 تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.

وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

6.8 وقت ومدة التشغيل اليومية

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل ملاعب مفتوحة وخدمات مساندة والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

7.8 اشتراطات التشغيل والصيانة

1.7.8 تجري بصورة دورية صيانة عامه للملاعب الرياضي وكافة تجهيزاتها من: كهرباء، تكييف، وتركيبات صحية ومعدات وأثاث وأنظمة السلامة وغيرها

2.7.8 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 والاستبدالات التي نفذت.

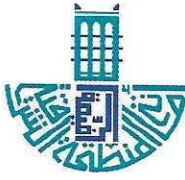
3.7.8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.

4.7.8 إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة السلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات. وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين

5.7.8 توفير مدخل لدخول العاملين والمستفيدين بشكل مستقل عن المبني لأندية الرماية إذا كانت ضمن جزء من مبني قائم .

6.7.8 الالتزام بالاشتراطات البلدية لأي نشاط تجاري داخل المباني الرياضية على ألا تزيد مساحة الاستعمالات الخدمية الملحقة بها كما هو موضح في الجدول 35% من المساحة المبنية.





النشاط الرئيسي	النشاط الإضافي	أقل مساحة	يتطلب ترخيص
الأندية/المراكز/الصالات الرياضية الأكاديميات الملاعب المفتوحة أندية الرماية	المطاعم مع الخدمة	2م50	نعم
	صالون رجالي	2م24	نعم
	تزيين نسائي	2م24	نعم
	الكوفي شوب	2م20	نعم
	بيع الأدوات الرياضية	2م20	نعم
	بيع الملابس الرياضية	2م20	نعم
	تأجير الأدوات الرياضية	2م10	نعم
	البيع بالتجزئة من خلال الأجهزة الآلية للخدمة الذاتية	2م8	نعم

جدول: الأنشطة الإضافية ومساحاتها

- 8.8 اشتراطات التنظيم المكاني
- 9.8 اشتراطات المساحة وعدد الأدوار ونسبة البناء والارتدادات
- 1.9.8 يتم تحديد مساحة و أبعاد الموقع بناءً على قدرة المستثمر، ولا يشترط حد أدنى للمساحات باستثناء أندية الرماية .
- 2.9.8 التقيد بأنظمة وضوابط البناء المعمول بها ضمن المنطقة التخطيطية لتحديد عدد الأدوار ونسبة البناء والارتدادات.
- 3.9.8 يقدم المكتب الهندسي المؤهل من قبل الوزارة دراسة مرورية للأندية الرياضية في المواقع المستقلة، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص بالبلدية، لتقييم تأثير الحركة المرورية والاستخدامات والطرق المحيطة مع أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من وزارة الرياضة.
- 10.8 اشتراطات المظهر العام
- 1.10.8 أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود الملكية
- 2.10.8 تكون اللوحات حسب دليل اشتراطات اللوحات التجارية
- 3.10.8 تقديم التصاميم للمراجعة والاعتماد
- 4.10.8 إذا كانت أندية الرماية ضمن جزء من مبنى قائم يجب أن تكون واجهة المبنى مصممة تماماً "لا يسمح بواجهة زجاجية"
- 5.10.8 تشجير محيط المواقع المستقلة والمواقف كحد أدنى .
- 6.10.8 يجب تصميم الواجهات في المبنى المستقل وفق الكود العمراني للمنطقة الواقعة بها النشاط
- 11.8 مواقف السيارات:

النشاط	عدد المواقف المطلوبة
الأندية / المراكز / الصالات الرياضية	6 مواقف / 100م2 من مساحة البناء
الأكاديميات/ الملاعب المفتوحة/ أندية الرماية	4 مواقف / 100م2 من مساحة البناء





12.8 اللوحات الإعلانية

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمباني والمحلات التجارية وكافة أنشطة المشروع ويجب على المستثمر إنشاء سور خارجي يحجب الرؤية على الأعمال الإنشائية لتحسين المشهد الحضري

13.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

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

14.8 الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 بتاريخ 1422/8/6 هـ وتحديثاتها.

15.8 التظلمات والشكاوى

تختص اللجان المكونة في البلديات بالنظر في التظلمات/ الشكاوى من الأحكام الواردة في هذه الاشتراطات وفقاً 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.

16.8 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.





9. الاشتراطات الفنية:

1.9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

- 1.1.9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. والالتزام باشتراطات وزارة الرياضة من الناحية التشغيلية، ومتطلبات المديرية العامة للدفاع المدني
- 2.1.9 الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ للأندية الرياضية والأكاديميات والمراكز والصالات والملاعب الرياضية والمساح الجديدة وأندية الرماية التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.
- 3.1.9 فيما يخص نشاط الرماية، الالتزام بتطبيق متطلبات وزارة الداخلية، والاتحاد السعودي للرماية.

2.9 الاشتراطات المعمارية

- 1.2.9 توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية

البيئة، www.ncm.gov.sa

المسمى	نهاراً (ديسيل)	مساءً (ديسيل)	ليلاً (ديسيل)
المراكز/الصالات الرياضية	60	55	50

جدول: الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع

- 2.2.9 مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.
- 3.2.9 تشطيب أرضيات الملاعب بمواد مناسبة لتنوعية اللعبة التي تمارس عليها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، ومتطلبات الاتحادات السعودية.
- 4.2.9 تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.
- 5.2.9 يسمح بإضافة منطقة للألعاب الإلكترونية بالمركز الرياضي.
- 6.2.9 لا يسمح بممارسة نشاط العلاج الطبيعي داخل المراكز والصالات الرياضية.
- 7.2.9 في الملاعب المفتوحة لا تقل المسافة بين حدود الملعب خط التماس وشبك الحماية عن 2م
- 8.2.9 يسمح بسكن العاملين فقط التابعات للمركز الرياضي النسائي في الملاحق العلوية.
- 9.2.9 يسمح بتخصيص مقر لضيفاء الأطفال في النادي والمركز والصالحة الرياضية النسائية بمساحة لا تقل عن 50م².
- 10.2.9 توفير دورات مياه بمعدل مرحاض 1 لكل 125 رجل ومرحاض 1 لكل 65 سيدة وحوض لكل 200 شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب 29 من كود البناء السعودي العام SBC201
- 11.2.9 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل
- 12.2.9 يسمح بإقامة القبو على حدود مسطح الدور الأرضي فقط، ويسمح باستخدامه للأغراض التالية:
- مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- 13.2.9 الالتزام بأن يصمم ميدان الرماية الخارجي في اتجاه مخالف لاتجاه الشمس بحيث تكون الأهداف باتجاه الشمال أو الجنوب.
- 14.2.9 توفير أماكن مخصصة لموظفي الإدارة، وأخرى للحراسة والأمن، وورش لصيانة وتنظيف الأسلحة بميدان الرماية، ومنطقة كافيتريا ومواقف جلوس للمتفرجين.
- 15.2.9 الالتزام بأن يكون الدخول والخروج من ميدان الرماية من خلال بوابة واحدة.
- 16.2.9 الالتزام بتوفير مستودع خاص للأسلحة وآخر للذخيرة بميدان الرماية





- 17.2.9 توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC601، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- 18.2.9 اخذ موافقة الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة بعد تحديد مستويات الضوضاء للأندية الرياضية والأكاديميات وأندية الرماية.
- 19.2.9 الالتزام بتوفير غرفة تحكم ومراقبة لميدان الرماية يمكن من خلالها الحصول على أقصى رؤية ممكنة للميدان ونقل الأوامر
- 3.9 الاشتراطات الإنشائية
- 1.3.9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام [2018مجموعة الأكواد الإنشائية (306-301) SBC، www.sbc.gov.sa فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية
- 2.3.9 مراعاة أثر تحريك مجموعات المستخدمين/الجمهور على الأسقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- 3.3.9 يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة من المنشآت المعدنية.
- 4.3.9 مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى SBC 301 التي تستخدم في الأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية
- 5.3.9 أخذ أوزان المياه والتأثير الديناميكي لها على العناصر المحيطة بالمباني التي تحتوي على حمامات سباحة أو خزانات مياه ضخمة ضمن النظام الإنشائي للمبنى.
- 6.3.9 مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 مجموعة الأكواد الإنشائية عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد والصحية داخل العناصر الإنشائية www.sbc.gov.sa، (306-301) SBC.
- 7.3.9 مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- 8.3.9 الالتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناءً على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
- 9.3.9 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 4.9 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
- 1.4.9 تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 كود البناء السعودي العام (SBC201)، الفصل (13)، www.sbc.gov.sa.
- 2.4.9 الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة، وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام SBC 201 الفصل 720، www.sbc.gov.sa





5.9 متطلبات الوصول الشامل

- 1.5.9 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل 1009 والباب 11 من كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018. كود البناء السعودي العام SBC201 الباب رقم 11 والفصل 1009 ، www.sbc.gov.sa ، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة في عام 2010 . www.kscdr.org.sa
- 2.5.9 الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المترادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 كود البناء السعودي العام SBC 201 الفصل 10-1009 ، www.sbc.gov.sa .
- 3.5.9 يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل 1013 من كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018. كود البناء السعودي العام SBC201 . www.sbc.gov.sa,
- 4.5.9 يجب تزويد المنشأة الرياضية التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
- 5.5.9 يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول طبقاً لكود البناء السعودي العام الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018. [كود البناء السعودي العام SBC201 www.sbc.gov.sa مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

إجمالي عدد المواقف	النسبة المئوية للمواقف المطلوبة
25-1	1
50-26	2
75-51	3
100-76	4
150-101	5
200-151	6
300-201	7
400-301	8
1000-501	2% من مجموع المواقف
أكثر من 1000 موقف	20% موقف بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1000 موقف

جدول رقم (3): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

6.9 الاشتراطات 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 وفق الآتي:

- 1.6.9 تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من الكود السعودي الكهربائي SBC401، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد للأندية الرياضية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمساح العامة وأندية الرماية المعدة لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي

- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة في مكان غير متاح للجماهير في الأماكن المعدة لوجود أكثر من 50 فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم 9-718:55 و 718:53 من SBC401
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل البطاريات الكهربائية (وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود رقم 1008 و 1013 و 604) من الكود السعودي للحماية من الحرائق

-SBC.801





- 2.6.9 تطبيق متطلبات الفصل رقم (702) من الكود السعودي الكهربائي SBC 401 الخاص بالمسابيح، وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة Electrical Systems Floor plans والمقاطع الرأسية Sections Vertical اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق المعرضة للرطوبة مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية في هذه المناطق المنصوص عليها في الفصل أعلاه
- 3.6.9 فيما يخص وحدات الإنارة المغمورة تحت الماء under lighting water بداخل جسم المسيح منطقة 0، يلزم تطبيق الآتي لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي:
- يتم تغذيتها من مصدر طاقة كهربائية ذي جهد لا يزيد عن 12 فولت للتيار المتردد 12V-AC أو 30 فولت للتيار المستمر 30V-DC مع تطبيق متطلبات الفصل رقم (715) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401).
 - الالتزام بالجهود التشغيلية والجهود الآمنة فائقة الانخفاض لمصادر التغذية الخاصة بمصادر الطاقة المراد توصيلها طبقاً لمتطلبات البنود رقم 702:41- (0.3, 101.1 و 4-41) من الكود السعودي الكهربائي SBC 401، وذلك ينطبق أيضاً على أي أعمال كهربائية داخل جسم المسيح منطقة 0.
 - متطلبات البند رقم (702:55-102) من الكود السعودي الكهربائي SBC401
 - متطلبات إصدار الهيئة السعودية للمواصفات والجودة والمقاييس SASO-GSO-IEC-60598-2-18، وأن يكون ذلك واضحاً في المواصفات الفنية المقدمة.
- 4.6.9 تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدات الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية metal halide، في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل الصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمسابيح طبقاً لمتطلبات البند رقم 410.10E من NFPA70
- 5.6.9 تطبيق متطلبات الفصول أرقام (43 و 52 و 54) و البنود رقم 6.3-53 و (84-8.2.1.1) والملحق رقم F Annex F51 من الكود السعودي الكهربائي SBC 401 فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه
- 6.6.9 تطبيق متطلبات الكود السعودي العام SBC201، والكود السعودي الكهربائي SBC401، وكود الحماية من الحريق SBC801، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC 601 مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.
- 7.6.9 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع
- 8.6.9 يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي وتحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية.
- 9.6.9 الالتزام بأجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- 10.6.9 فيما يخص أندية الرماية، الالتزام بتوفير نظام تليفزيوني للمرآة CCTV يغطي جميع مواقع النادي مع الالتزام بمتطلبات وزارة الداخلية فيما يتعلق بهذا النظام.
- 11.6.9 متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC 601، كود البناء السعودي العام SBC 201
- الفصول أرقام 9&9-SECTIONUM & . www.sbc.gov.sa



12.6.9 المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018. الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC801، البنود رقم 508 و604 و605 و608 و1008، والبنود رقم 907، والمتطلبات الكهربائية في البنود 913 و913، www.sbc.gov.sa

7.9 الاشتراطات الميكانيكية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار وفق الآتي:

1.7.9 الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية

المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بمتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC601

2.7.9 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد 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.

3.7.9 الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة

وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

8.9 اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف

1.8.9 تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC501، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية الباب 4 - الفصل 4402

- جدول 403.3.1.1 والفقرة رقم (متضمناً متطلبات الصيانة، والفقرة 403.2.1 الخاصة بعملية تدوير الهواء في المساح المغطاة إن وجدت) والبنود رقم 914 الخاص بغرف الساونا إن وجدت، والفصل 28 من كود البناء السعودي العام SBC201.

2.8.9 يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350 kw واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

3.8.9 فيما يخص أندية الرماية ذات القاعات المغلقة يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الرابط الوطنية لتنقية الهواء National Air

Filtration Association الرماية ميادين في Ranges firing for وذلك يشمل ولا يقتصر على متطلبات أنظمة التهوية وتنقية الهواء من خلال استخدام مراوح تدفع الهواء خلف الرماة ومراوح وفلاتر لسحب الدخان في نهاية الميدان.

9.9 اشتراطات الصحة العامة

1.9.9 تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي SBC 701 وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم 102.3 متضمناً متطلبات

الصيانة، والجدول 403.1 و709.1 وكود البناء السعودي العام SBC201 بما فيه الفصل 29 جدول 2902.1، والبنود رقم 607 متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBC 702 وخاصة الفقرة رقم 802

متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

2.9.9 الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس

المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

3.9.9 الالتزام باتباع الاشتراطات التالية فيما يخص المساح

● المورد المائي:

يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في المساح العامة من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر، بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية لمياه الشرب.

● نظام تدوير ومعالجة المياه:

○ تكون نظام تدوير ومعالجة المياه من مضخات، ومواسير، ومداخل ومخارج المياه Skimmer or Overflow والمرشحات، والمعدات الأخرى المكملية لعملية التدوير والتعقيم، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لكود NSF Standard 50، كما يجب تطبيق متطلبات الكود الدولي لأحواض السباحة



والمنتجعات الصحية International Code Swimming Pool & spa لسنة 2018 أو ما يتبعه من إصدارات (وخاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه للمساح العامة، وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيره من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات، ونظام القش Skimming system .

○ الالتزام بتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيميائية الصحية للمستخدمين.

تصريف المياه:

الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لمتطلبات شركة المياه الوطنية.

10.9 اشتراطات متطلبات السلامة العامة

1.10.9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC 801، الفصل التاسع الفقرة رقم 903.2.3 والفقرة رقم 915.2.3 والفقرة رقم 9.3.3.1.1 والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم 5704.3.4.2 والفقرة رقم 5705.3.5.2، والفصل الواحد والستون الفقرة رقم 6103.2.1.4 - www.sbc.gov.sa فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق.

2.10.9 الالتزام بتطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 كود البناء السعودي العام SBC 201، الفصل التاسع، www.sbc.gov.sa على أن تكون مسؤولية التصميم والإشراف على تنفيذ وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني .

3.10.9 فصل أي مواد أو أدوات تساعد على احتمال خطر الحريق مثل حاويات تخزين المنظفات أو وقود المولدات عن مصادر اللهب أو احتمال الحدو الشرر.

4.10.9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق والوارد في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 كود البناء السعودي العام SBC 201، www.sbc.gov.sa للفئة E من الاستخدامات ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

5.10.9 توفير الحد الأدنى من وسائل وتجهيزات الإسعاف الطبي الأولية، والحد الأدنى من الخدمة الأمنية الخاصة لاستخدامها عند الضرورة ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توضح طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الإنقاذ من الغرق والإصابات.

6.10.9 التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

7.10.9 فيما يخص أندية الرماية ذات القاعات المغلقة يجب الالتزام بتطبيق الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC 801 وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل 22 والفقرة رقم 2204 متضمناً وسائل الحماية من الانفجار.

8.10.9 في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي العام SBC 201 أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC 501 البند 513.8 .

9.10.9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

11.9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ

1.11.9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق حسب متطلبات كود البناء السعودي (SBC 201) للفئة (A 3) من الاستخدامات الرياضية .

2.11.9 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المراكز الجديدة الوارد ذكرها في هذا الإصدار طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات الرتبة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.





10 . المرفقات

1.10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/7):

سعادة رئيس بلدية : المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل (ملاعب رياضية وخدمات مساندة) في مدينة 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 وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:



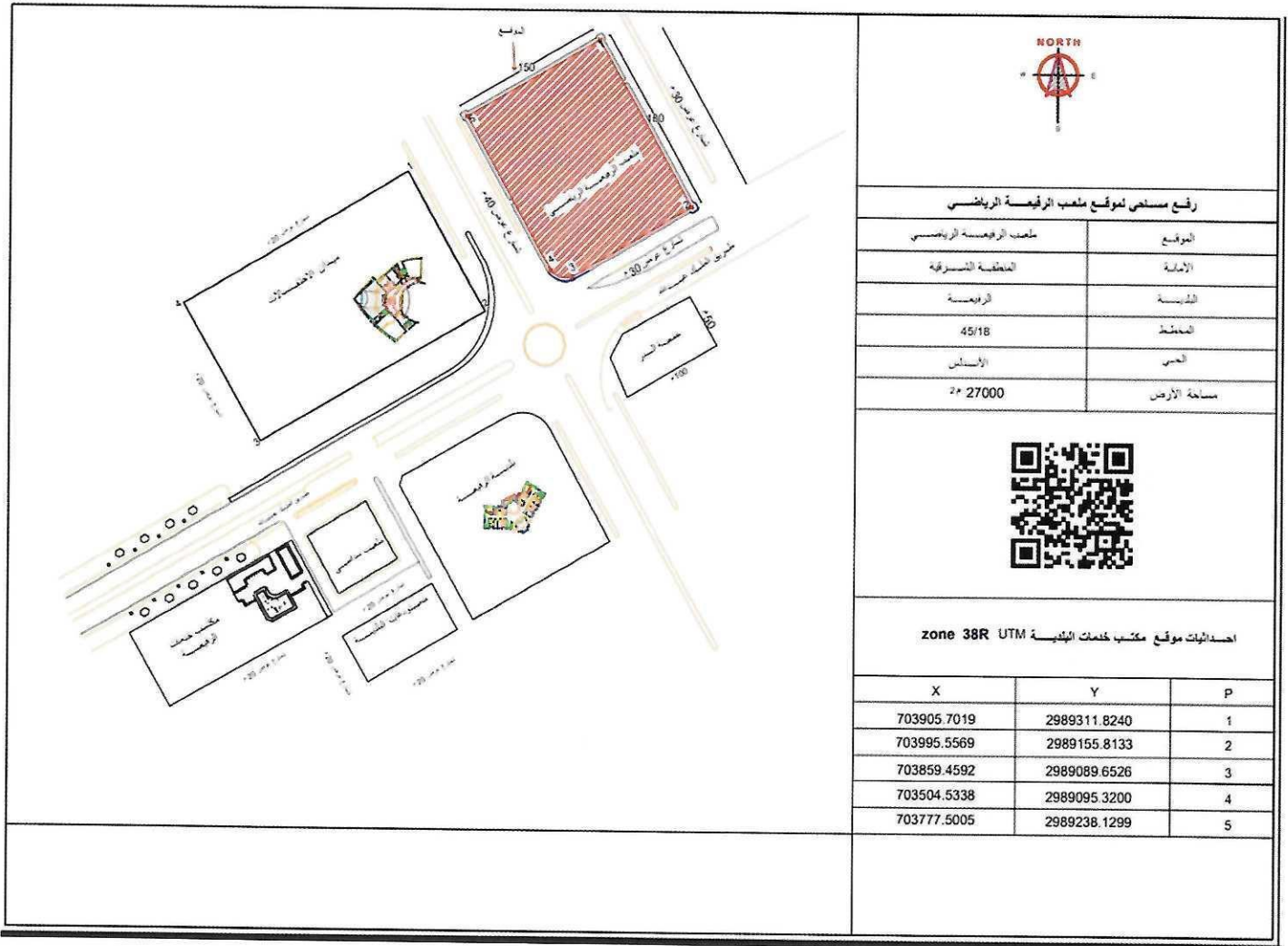
التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



2.10 المخطط العام للموقع





(الرسم الكروي للموقع)

3.10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / /
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ 14 / / هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل (ملاعب رياضية وخدمات مساندة) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة 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 ملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لملاعب رياضية وخدمات مساندة وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
3. 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 بتاريخ 1441/06/29 هـ.
4. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

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

إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. 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	

2. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد"، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700/الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ: 14/...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 المبينة في هذا العقد، وعانين 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 مطالعاً ومدركاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441هـ 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 مبانٍ 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

1. 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 مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد

خ. الضمان البنكي

د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد- إن وجدت

2. تُشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد

3. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4. 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

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

موقع العقار	المنطقة:	
	المدينة/المحافظة/المركز:	الحي:
	الشارع:	
	رقم المخطط:	رقم العقار:
حدود 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)	

2. 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 لغير 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

كراسة شروط ومواصفات ملاعب رياضية وخدمات ومساندة





1. 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
2. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة
3. 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 وآلية 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 وآلية 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

1. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
2. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المخصصة 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 وجهره في العقار.
3. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) 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:

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
2. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
3. تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
4. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
5. 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..
6. 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

7. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
8. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
9. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد
10. 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 (6) 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

1. 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

2. 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]

1. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المخصصة 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

2. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك

3. 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.

4. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدّة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.

5. 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.





6. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
7. 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 أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد
8. 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 (40152) وتاريخ 29/6/1441هـ 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

1. 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
2. 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 بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين 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 الثاني

الطرف الأول

الاسم

الاسم

الصفة

الصفة

التوقيع

التوقيع

