



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
امانة منطقة عسير
بلدية محايل عسير
إدارة الإستثمار وتنمية الايرادات

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح جنوب حديقة
الملك سلمان بن عبدالعزيز

المحتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات	٥
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١-مقدمة	٨
٢-وصف العقار	٩
٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
١/٣ من يحق له دخول المنافسة:	١٠
٢/٣ لغة العطاء:	١٠
٣/٣ مكان تقديم العطاءات:	١٠
٤/٣ موعد تقديم العطاءات:	١٠
٥/٣ موعد فتح المظاريف:	١٠
٦/٣ تقديم العطاء:	١١
٧/٣ كتابة الأسعار:	١١
٨/٣ مدة سريان العطاء:	١١
٩/٣ الضمان:	١٢
١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:	١٢
١١/٣ مستندات العطاء:	١٢
١٢/٣ سرية المعلومات:	١٣
٤-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	١٤
٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:	١٤
٣/٤ معاينة العقار:	١٤
٥-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	١٥



- ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:..... ١٥
- ٣/٥ سحب العطاء:..... ١٥
- ٤/٥ تعديل العطاء:..... ١٥
- ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:..... ١٥
- ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع..... ١٦
- ١/٦ الترسية والتعاقد:..... ١٦
- ٢/٦ تسليم الموقع:..... ١٦
- ٧- الاشتراطات العامة..... ١٧
- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:..... ١٧
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:..... ١٧
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:..... ١٧
- ٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:..... ١٧
- ٥/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:..... ١٨
- ٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:..... ١٨
- ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:..... ١٨
- ٨/٧ ضريبة القيمة المضافة:..... ١٨
- ٩/٧ متطلبات الأمن والسلامة:..... ١٨
- ١٠/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:..... ١٩
- ١١/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:..... ١٩
- ١٢/٧ أحكام عامة:..... ١٩
- ٨- الاشتراطات الخاصة..... ٢٠
- ١/٨ مدة العقد:..... ٢٠
- ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:..... ٢٠
- ٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:..... ٢٠
- ٤/٨ وقت ومدة التشغيل اليومية:..... ٢٠
- ٥/٨ مواقف السيارات:..... ٢٠



٢١.....	٦/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٢٢.....	٧/٨ متطلبات الأمن والسلامة:
٢٣.....	٨/٨ اللوحات الإعلانية:
٢٣.....	٩/٨ متطلبات المعوقين:
٢٣.....	١٠/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:
٢٤.....	٩-الاشتراطات الفنية
٢٤.....	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٢٤.....	١/٩ الاشتراطات التنظيمية:
٢٤.....	٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:
٢٦.....	٤/٩ الاشتراطات المعمارية:
٢٨.....	٥/٩ الاشتراطات الإنشائية:
٢٩.....	٦/٩ الاشتراطات الكهربائية:
٣٢.....	٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية:
٣٣.....	٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:
٣٤.....	٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
٣٦.....	١٠/٩ اشتراطات تركيبات الغاز:
٣٦.....	١١/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
٣٨.....	١٠-المرفقات
٣٨.....	١/١٠ نموذج عطاء في مزادة يقدم داخل ظرف مختوم.....
٣٩.....	٢/١٠ المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع).....
٤٠.....	٣/١٠ محضر تسليم العقار.....
٤١.....	٤/١٠ إقرار المستثمر.....
٤٢.....	٥/١٠ نموذج العقد.....



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية وبوابة المدن السعودية "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.

هل مرفق؟	هل مختوم؟	المستند	
		نموذج العطاء	١
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	٣
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
		صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥
		خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي	٦
		صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية	٧
		صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٨
		صورة من شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول	٩
		صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	١٠
		كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها موقعة من المستثمر	١١
		الرقم الضريبي للمنشأة	١٢
		أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"	١٣



ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع	هو المشروع المراد من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحدد (قصر افراح).
العقار	هو ارض تحددها البلدية، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	بلدية محافظة محال
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية او الاعتبارية الذي يحق له ممارسة النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة
مقدم العطاء	هو شركة او مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المنافسة العامة	هو طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات



ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المضاريف	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 يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم الموقع 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	



١-مقدمة

ترغب بلدية محافظة محاييل عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لإنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح جنوب حديقة الملك سلمان بن عبدالعزيز 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 بالفرص الاستثمارية المتاحة ويحقق للبلدية أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا.

إدارة الاستثمارات - بلدية محافظة محاييل

الفاكس: ٠١٧٢٨٥٢٠٢٣

تليفون: ٠١٧٢٨٥٢٠٣٢

- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa.
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"



٢- وصف العقار

النشاط		قصر افراح
موقع العقار	المدينة: محافظة محاذيل عسير	الحي: الحيلة الغربي
	شمالاً: شارع عرض ٣٠م	بطول: ١٩٢ م
	جنوباً: شارع عرض ٢٠م	بطول: ١١٩/٩ م
	شرقاً: شارع عرض ٢٠م	بطول: ١٣٩/٧ م
	غرباً: أملاك خاصة	بطول: ٢٠٦/٠٢ م
نوع العقار		أرض
مساحة الأرض		٢٣٥٠٨ م٢
نسبة البناء		حسب اللوائح التنظيمية المتبعة

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيته وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .

بيانات أخرى :

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الإنشاءات لقاعة الأفراح والمناسبات بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسوية الموقع على حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر باعتماد التصميم المعمارية والإنشائية لقاعة الأفراح والمناسبات من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع
- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل قاعة الأفراح والمناسبات
- تكون نسب البناء والارتدادات والارتفاعات حسب أنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١/٣ يحق للمؤسسات والشركات المرخص لهم بإدارة وتشغيل وصيانة قاعات الافراح والمناسبات والاحتفالات التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الاجنبي

٢/٣ لغة العطاء:

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

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة محال عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي باليد لإدارة الاستثمارات بالبلدية، والحصول على إيصال يثبت تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: بلدية محافظة محال عسير/ مدينة محال عسير.

ص.ب. _____ الرمز البريدي _____.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"



٦/٣ تقديم العطاء:

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

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية: يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالششمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٤/٦/٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٧/٣ 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.

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

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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.



٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي 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 عن (٩٠) يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/٩/٣ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ويستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١/٣ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.



٧/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٨/١١/٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩/١١/٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١٠/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٠/١١/٣ الرقم الضريبي للمنشأة

١٢/٣ سرية المعلومات:

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



٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣/٤ معاينة العقار:

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



٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة لذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو أخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات 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 في أي من الحالات الآتي بياناتها:

١ / إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

٢ / إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

٣ / إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ 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.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١/٦ يتم 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، يعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم الموقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة مالم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط إلا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ولا يترتب على البلدية أي التزامات في حال تأخر المستثمر عن المراجعة لإنهاء إجراءات استلام الموقع.

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



٧- الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليه الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجًا زمنيًا للتنفيذ، متضمنًا المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالمواقع محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بعمل تعديلات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١/٤/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقًا للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢/٤/٧ يلتزم المستثمر تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٤/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقًا للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



٥/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

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

٦/٧ 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 تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/٧ 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 إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨/٧ ضريبة 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 الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد (مع إضافة الرقم الضريبي للمستثمر)

٩/٧ متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/٩/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/٩/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/٩/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



٥/٩/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ مشروع صيانة مجمع تجاري أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/٩/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ وتعديلاته.

١٠/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١١/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١١/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٢/١١/٧ 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 مسؤولية على البلدية.

١٢/٧ أحكام عامة:

١/١٢/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٣/١٢/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٢/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.



٨- الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٠٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "قاعة أفراح ومناسبات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٤/٨ وقت ومدة التشغيل اليومية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قاعة الأفراح والمناسبات، والتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

٥/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٥/٨ توفير مواقف سيارات كافية وفقاً لمكونات المشروع وفقاً لما ورد باشتراطات قاعات المناسبات (قصور الأفراح) حسب الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك وما يستجد عليها من تعديلات.

٢/٥/٨ عند تصميم المواقف يجب مراعاة أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

٣/٥/٨ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٤/٥/٨ تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب المقررة نظاماً طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات المحدث والصادر عن وزارة البلديات والإسكان.



٦/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات لمنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

٢/٦/٨ التدريب على خطة مواجهة أثناء الحريق أو الطوارئ.

٣/٦/٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٤/٦/٨ يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٥/٦/٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة

٦/٦/٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.

٧/٦/٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

٨/٦/٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٩/٦/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة لمنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

١٠/٦/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

١١/٦/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٥/٠٤/١٤٢٦ هـ وما يُستجد عليه من تعديلات والخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسليط إليهم مهام الإدارة والإشراف.



٧/٨ متطلبات الأمن والسلامة:

١/٧/٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٣/٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.

٢/٧/٨ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٣/٧/٨ يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل قاعة النساء من الخارج ومن داخل القاعة، وتنظيمه عملية الاتصال عند خروج المدعويين من العوائل.

٤/٧/٨ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٥/٧/٨ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC201 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.

٦/٧/٨ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية في المشروع حسب الجدول التالي وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

المسمى	نهاراً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	ليلاً (ديسبل)
قاعات المناسبات والاحتفالات	٥٥	٥٠	٥٥

٧/٧/٨ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ ٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٨/٧/٨ على المستثمر تأمين منطقة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب علي إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة



٨/٨ اللوحات الإعلانية:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية

٩/٨ متطلبات المعوقين:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

٢/٩/٨ استخدام اللوحات الإرشادية بقاعة الأفراح والمناسبات حسب ما ورد بالفصل (١١'٩'١٠٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات

٣/٩/٨ التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي (SBC-201).

تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالبند أعلاه وطبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.

٤/٩/٨ توفير ٥٪ من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201)

١٠/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٠/٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع، وكذلك أثناء التشغيل، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

٢/١٠/٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة لمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)



٩-الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة.

١/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع



٢/٣/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

٣/٣/٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.
٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/١/١٤٢٥ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣/٩ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)



٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).

٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).

٥. المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٢/٤/٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.

٣/٤/٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٤/٤/٩ فصل الصالات بالقاعة (الرجال، النساء، الطعام) بقاعات الأفراح والمناسبات عن غرف التخزين، والخدمات، وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب مقاومة للحريق، وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٥/٤/٩ توفير مخارج على امتداد حوائط القاعات (الرجال، النساء، الطعام) بقاعات الأفراح والمناسبات، كما يجب تحديد عروض أبواب المداخل ومخارج الطوارئ وفقاً للاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي (SBC-201)، بالإضافة للالتزام بكود الحماية من الحرائق (SBC-801) السعودي ويجب أن تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالة الطوارئ.

٦/٤/٩ وضع لوحة مضادة أو شعار على المداخل الرئيسية لقاعة الأفراح والمناسبات تتضمن الاسم التجاري شريطة أن تكون متوافقة مع اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



٧/٤/٩ توفير دورات المياه لقاعة الأفراح والمناسبات بمعدل مرحاض (١) لكل ٧٥ رجلاً ومرحاض الكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص، طبقاً للمعدلات الواردة بالفصل (٢٩) من كود البناء السعودي (SBC-201)

٨/٤/٩ يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال - صالة النساء - صالات الطعام).

٩/٤/٩ يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الواردة في اشتراطات قاعات المناسبات (قصور الأفراح) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات. ١٠/٤/٩ ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.

١١/٤/٩ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملية للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.

١٢/٤/٩ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.

١٣/٤/٩ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.

١٤/٤/٩ يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:

- مدخل خاص بالرجال.
- مدخل خاص بالنساء.
- مدخل خاص بالخدمة.

١٥/٤/٩ تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.

١٦/٤/٩ تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.

١٧/٤/٩ يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار ٠'٥ متر لكل عشرة أشخاص.

١٨/٤/٩ ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.



١٩/٤/٩ الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي.

٢٠/٤/٩ الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.

٢١/٤/٩ اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.

٢٢/٤/٩ استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

٢٣/٤/٩ ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها ، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصاله النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية والاحتفالات على أن يراعى ما يلي:

- تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.
- تصميم قاعة الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.
- لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

٥/٩ الاشتراطات الإنشائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٥/٩ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (306-301-SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في القاعة وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.

٢/٥/٩ يلتزم الاستشاري الخاص بالمستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، ومراعاة النقاط التالية:

- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة بقاعات الأفراح والمناسبات.
- مراعاة أحامل الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي التي تستخدم في قاعة الأفراح والمناسبات، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعد C0) والعناصر غير الإنشائية.
- التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالقاعة والمباني المعدنية المنفصلة
- التأكد من ملء وتغطية فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماماً أي تسرب من وإلى الفراغ الداخلي.

٣/٥/٩ يلزم عمل أسوار مصممة على حدود مواقع مباني قاعات الأفراح والمناسبات من جهة الجوار الملاصق السكني فقط، ويكون الحد الأدنى الارتفاع السور ٤/٢م، وفي حالة بناء أسوار أمامية على الشوارع فيجب أن تكون الأسوار نافذة (غير مصممة)

٤/٥/٩ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.

٥/٥/٩ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.

٦/٥/٩ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق

٧/٥/٩ أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.

٨/٥/٩ ألا يقل حساب الأحمال الحية لقاعة الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد

٩/٥/٩ يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.

١٠/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالأمانة.

١١/٥/٩ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.

١٢/٥/٩ يستعمل الإسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.

١٣/٥/٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالأمانة للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسئوليتهم الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القاعة بإعادة تشغيله

١٤/٥/٩ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.



٦/٩ الاشتراطات الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني وفق ما يلي:

- يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) فيما يخص قاعات المناسبات (قصور الأفراح)، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الامن والسيطرة على حركات الأفراد خاصة في الأماكن المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد.
- تقسيم وحدات الإنارة في الأماكن على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الأماكن المعدة لوجود أكثر من ٥٠ فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم ٩-٥٥:٧١٨ و ٥٣:٧١٨ من كود البناء السعودي (SBC-401)
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود رقم ٦٠٤ ، ١٠١٣ ، ١٠٠٨ من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801).
- يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١١) من كود البناء السعودي (SBC-301) فيما يخص منصات العروض والحفلات (Stands and Shows) بداخل قاعات المناسبات (قصور الأفراح)، كما يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الفصل رقم (٧٠٨) من كود البناء السعودي SBC-401 بخصوص الأعمال الكهربائية لتغذية قاعات المناسبات.
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٤) من كود البناء السعودي (SBC-401) بخصوص تركيبات الإنارة للمناطق المفتوحة بقاعة الأفراح والمناسبات.
- تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام، والكود الكهربائي السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية (فصل ٢٧/٢٠١) متضمنة متطلبات الأمن والسلامة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧) ومضخات الحماية من الحريق الفصل ٤٠١/٨٣ ٨٠١-٥٠٨ وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض الفصل (٥٤/٤٠١) والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق الفصل (٨٢/٤٠١) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غري السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع لمواد للمواصفات القياسية السعودية.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة والا 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.
- الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود حال استخدامها في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غري المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بتزويدها بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت Sound Attenuators اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية.



- فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يلزم تطبيق متطلبات الفصول رقم ٤٣ و ٥٢ و ٥٤ والبنود أرقام (٥٣-٦٣) والملحق رقم Annex ٥١ من كود البناء السعودي (SBC-401)
- يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحا بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية، ومن ضمنها تحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ مرتز، إلا إذ تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحا في المستندات المقدمة.

٢/٦/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام لتمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٦/٩ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار عن الإنارة الداخلية. عن الإنارة الداخلية.

٤/٦/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.

٥/٦/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker

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

٧/٦/٩ ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١'٤٠ متر.

٨/٦/٩ ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هو موضح بالجدول التالي

شدة الإنارة	الفراغ
٣٠٠ لوكس	صالات الجلوس و الطعام و الممرات
٧٠٠ لوكس	المطابخ
٣٠٠ لوكس	المغاسل ودورات المياه
٥٠ لوكس	الموقع الخارجى



٩/٦/٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

- وحدات إنارة للطوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- ١٠/٦/٩ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :
- تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
- جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
- اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٩ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠) بتاريخ ٣٠/٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (٢٦٦٣/٢٠١٢) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات)
- (المواصفة رقم ٢٨٥٦/٢٠١ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- ٢/٧/٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات حرارة (DB Max) المدرجة بالجدول رقم ١١١ بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC-601)

- ٣/٧/٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١-١١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).



٤/٧/٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت وفق الاتي:

- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" SASO
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- 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.

٥/٧/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٦/٧/٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٧/٧/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه مايلي

- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٨/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٨/١/١١٥٥٧) وتاريخ ٢٠٠٥/١٤٣٥ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢/٨/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.



٣/٨/٩ كون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والغنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٤/٨/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترا.

٥/٨/٩ يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل ٢٠ شخص (رجل - امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن ٨ مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال - نساء).

٦/٨/٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.

٧/٨/٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيا يخص التمديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم (٤٠٣/١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (٧٠٩/١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

٨/٨/٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).

٩/٨/٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢/١).

١٠/٨/٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة مستخدمين.

٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/٩ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام-SBC (201)

٢/٩/٩ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٣/٩/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.



٤/٩/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٥/٩/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٦/٩/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٧/٩/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٨/٩/٩ أن تكون المواد المستخدمة داخليا (التكيسات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه..

٩/٩/٩ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر.

١٠/٩/٩ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم نكسبه أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).

١١/٩/٩ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق.

١٢/٩/٩ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

١٣/٩/٩ تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

١٤/٩/٩ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

١٥/٩/٩ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

١٦/٩/٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.

١٧/٩/٩ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرئادي مبنى المشروع.

١٨/٩/٩ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



١٠/٩ اشتراطات تركيبات الغاز:

اشتراطات تركيبات الغاز:

في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في قاعة الأفراح والمناسبات سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي:

١/١٠/٩ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مباني في القاعة مجاورة عن ٣ أمتار.

٢/١٠/٩ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية:

- تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية
- أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان ووسط الأرض عن ١٥ سم.
- أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠ سم من جميع الجهات
- تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠ سم.
- ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥ سم
- تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
- يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
- أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١٠ سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.

٣/١٠/٩ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي:

- ألا تقل المسافة بين سطح الأرض ووسط الخزان عن ٦٠ سم.
- أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥ سم

٤/١٠/٩ أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



١١/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC-201

لفئة (A) من استخدامات المشروع، ويسمح باستخدام أنظمة الطاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٢/١١/٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٣/١١/٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

٤/١١/٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.



١٠-المرفقات

١/١٠ نموذج عطاء في مزايمة يقدم داخل ظرف مختوم.

المحترم:

سعادة رئيس بلدية محافظة محال

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ___/___/١٤٤٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة " إنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح جنوب حديقة الملك سلمان بن عبدالعزيز " بمدينة___، وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط 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 الموقع.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقمًا	كتابة	رقمًا	كتابة

**** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة** وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة/ المؤسسة
										رقم السجل التجاري/المدني:
					بتاريخ					صادرة من:
					تاريخ التقديم					نوع النشاط:
					الجوال					هاتف:
					الرمز البريدي					ص.ب:
										العنوان:

التوقيع: _____

الاسم: _____



[illegible]

٣/١٠ محضر تسليم العقار

اسم المستأجر: _____ النشاط: _____

موقع العقار: _____ بمحافظة محاييل عسير

البلدية: بلدية محافظة محاييل عسير

حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار (_____ م^٢)

(أقرار)

حيث أجرت بلدية محافظة محاييل عسير على المستأجر _____ العقار الموضح بياناته أعلاه بغرض استخدامه في نشاط " إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري الحيلة الشرقي " بموجب عقد إيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه _____ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم _____ بتاريخ ____/____/١٤٤٤هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنتني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع

ممثّل البلدية:

اسم الشركة أو المؤسسة:

الإدارة:

يمثلها:

البلدية:

التوقيع:

اعتماد:



٤/١٠ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

الاسم:

التوقيع:

الختم:



٥/١٠ نموذج العقد

إنه في يوم _____ الموافق ____/____/١٤٤٤ تم الاتفاق بين كل من: _____ الأمانة/البلدية ومقرها _____ يمثلها في العقد _____ بصفته _____ طرف أول.

عنوان الطرف الأول:

العنوان: هاتف: فاكس: ص.ب:

المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

٢- _____ وهو _____ وعنوانها الرئيسي الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد _____ برقم هوية _____ المشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني:

العنوان: هاتف: فاكس: ص.ب:

المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ () القاضى بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

الموقع هو نقاط تحددها البلدية حسب جدول الوصف المقام على الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع: المراد استثماره من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه هو .

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

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات

المادة الثانية: مستندات العقد.

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.



المادة الثالثة: وصف العقار.

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار:

المدينة: _____ الحى: _____ الشارع: _____

رقم المخطط: _____ رقم القطعة: _____

حدود العقار (ـ):

- شمالاً: _____ بطول:
- جنوباً: _____ بطول:
- شرقاً: _____ بطول:
- غرباً: _____ بطول:

مساحة المباني: _____ المساحة الإجمالية:

مساحة المباني: متر مربع.

المادة الرابعة: الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه _____ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة: مدة العقد.

مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار فى حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام العقار.

المادة السادسة: فترة التجهيز التجديد.

يعطي المستثمر فترة (...) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل (%) من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه "في هذه الحالة" سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.



المادة السابعة: الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:

- أ- مبلغ الإيجار السنوي للعقار () ريال () مبلغ ريال على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية السنة التعاقدية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.
- ب- مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.

لمادة الثامنة: التزامات المستثمر.

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات علاقة.
٩. الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية للمحلات التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة: الرقابة على تنفيذ العقد.

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة: الالتزام بالنشاط المحدد.

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد. المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد.

لا يجوز للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.



المادة الثانية عشر: الغرامات والجزاءات.

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠٢-٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد.

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر: إلغاء العقد.

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

المادة الخامسة عشر: المنشآت المقامة على العقار.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد.



المادة السابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين.

المادة الثامنة عشر: شروط أخرى.

المادة التاسعة عشر:

والله ولي التوفيق،

الطرف الثاني

