

# كراسة شروط ومواصفات

محلات تجارية

رقم القطعة (ت ٢٦)

بلدية محافظة طريف

بالتعاون مع

## كراسة شروط ومواصفات محلات تجارية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كفاية الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء:	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب العطاء	
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	

## كراسة شروط ومواصفات محلات تجارية

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المداول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجيز والإنشاء	
٢٩	٨/٣ أنشطة المحل التجاري	
٢٩	٨/٤ مساحة المحلات التجارية	
٢٩	٨/٥ مواقف السيارات	
٣٠	٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣١	٨/٧ الاشتراطات الأمنية	
٣١	٨/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية	
٣١	٨/٩ اللوحات الإعلانية	
٣١	٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٣	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣٣	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	

## كراسة شروط ومواصفات محلات تجارية

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	الاشتراطات الانشائية	٩/٤
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٧
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/٨
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	نموذج العطاء	١١/١
٤٠	الرسم الكروي للموقع	١١/٢
٤١	نموذج تسليم العقار	١١/٣
٤٢	إقرار المستثمر	١١/٤
٤٣	نموذج العقد	١١/٥

بلدية محافظة طريف

بمحافظة طريف



## ١- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

يتبين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدد والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa وعن 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 هوائيه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع إرفاق صورته من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

سلسلة	المستند	هل مرفق؟	هل محتوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومزققاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة عازية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المحلات والمراكز التجارية.		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

## أ.تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المفردات:	هو المحل التجاري المراد تشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد، أو المحل التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
المقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المحل التجاري، أو مبنى قائم لمحل تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إدارة وتشغيل المحلات التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايعة.
المحل التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="https://fuas.monra.gov.sa">https://fuas.monra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايعة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

بلدية محافظة طريف

بمحافظة طريف



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

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

بلدية محافظة طريف

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والإسكان  
إدارة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
مخالفات تجارية

بلدية محافظة طريف

بالتعاون مع



## ١. مقدمة

ترغب / بلدية محافظة طريف في طرح مناقصة عامة على المستثمرين عن طريق المناقصة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة محل تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وبموجب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وبحق للأمانة / البلدية أهدافها

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

١. لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات

٢. أو عن طريق منصة الاستثمار البلدي فرص

# بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
مخازن تجارية

٢. وصف العقار  
بلدية محافظة طريف



٢. وصف العقار

الأنشطة التجارية		نوع النشاط
محلات تجارية		مكونات النشاط
حي اليرموك	مدينة طريف	موقع العقار
قطعة رقم (ت ٢٦)	رقم المخطط: ١٤٣٧/د/ط/١٣	
بطول: ٥ متر	من الشمال: شارع عرض ٢٠	حجم العقار
بطول: ٥ متر	من الجنوب: ممر عرض ١٢ متر	
بطول: ١٠ متر	من الشرق: القطعة رقم ت ٢٧	
بطول: ١٠ متر	من الغرب: القطعة رقم ت ٢٥	
محل تجاري		نوع العقار
٥٠ متر		مساحة الأرض
		مساحة المياني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

---



---



---

بيانات أخرى

---



---



---

بلدية محافظة طريف



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
إدارة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
محلات تجارية

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية محافظة طريف

بالتاريخ ١٤٤٤هـ / ١٠ / ٢٠٢٣م



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة
- ٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مواقع تجاري التخدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضالي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها الوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والخبرة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقديم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة عن طريق بوابة الاستثمار البلدي (قرص) والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية / بحيث يتم تسليمها عن طريق نفس بوابة الاستثمار البلدية. وفي حال تعطل المنصة لأسباب فنية وتعدت تقديم العطاءات عن طريقها يتم تسليم العرض يدوياً إلى مكتب سعادة رئيس البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع إرفاق ما يثبت تعذر تقديم العرض إلكترونياً عبر المنصة، كما يتم إرفاق ما يثبت شراء الكراسة (إيصال سداد قيمة كراسة الشروط والمواصفات) ذلك بعد تقديم بلاغ عن طريقة إيقونة البلاغات داخل المنصة.
- كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/ بلدية محافظة طريف مدينة طريف  
ص. ب ١٣٩
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب ما هو موضح على المنصة) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب ما هو موضح على المنصة)



- ٢/٦ تقديم العطاء
- ٢/٧/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٢/٧/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٢/٧/٣ في حال تعديل تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظروف مختوم بالشع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم الملائمة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوائيه، ورقم الفاكس. مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩.٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٢/٧/٤ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- ٢/٧ كناية الأسعار
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ٢/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٢/٧/٢ تكون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٢/٧/٣ 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 وختمه.
- ٢/٧/٤ القيمة المتحقة
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثمائي عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها عند الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الأيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد.

٣/٨ **مدة سريان العطاء:**  
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد تفتح المظاريف والبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه عن وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ **الضمان:**  
٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتعبيد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان. أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ **موعد الإفراج عن الضمان:**  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث في المزايعة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١١ **مستندات العطاء:**  
٣/١١/١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكرها: نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٣/١١/٢ 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 المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة ضاربة المفعول من السجل التجاري.  
٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقها المختومة بختم الأمانة/ 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.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلدية والإسكان  
إدارة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
محلات تجارية

٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العرض  
بلدية محافظة طريف

بالتاريخ ١٤٤٤ هـ



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من الشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العتازة:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة ناسية 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.

بلدية محافظة طريف

www.tad.gov.ps

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
إمالة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
محللات تجارية

٥. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر

قبل وأثناء فتح المحللات  
بلدية محافظة طريف



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 0/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:  
يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 0/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.
- 0/3 سحب العطاء:  
يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- 0/4 تعديل العطاء:  
يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه حتى الوقت المحدد بإغلاق استقبال العطاءات بعد تقديمه.
- 0/5 حضور جلسة فتح المظاريف:  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض بحضور 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.

بلدية محافظة طريف



المملكة العربية السعودية  
وزارة البنية التحتية والإسكان  
إدارة منطقة الحدود الشمالية  
بمحافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
محلات تجارية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع  
بلدية محافظة طريف



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد:	٦/١
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب المصلحة بما تراه.	٦/١/١
يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوعٍ على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/ 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 الأمانة/ البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.	٦/١/٢
يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب المصلحة ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.	٦/١/٣
تسليم الموقع:	٦/٢
يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/ البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.	٦/٢/١
في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.	٦/٢/٢

بلدية محافظة طريف

الاستثمار



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
إمالة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
مخلات تجارية

٧. الاشتراطات العامة  
بلدية محافظة طريف



## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف، ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، وتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن يتسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المحل التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يستعد مهمة إنشاء المحل التجاري إلى عقاويل لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاويل معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يستعد المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاويل.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاويل وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاويل 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 أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاويل، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم التوفر على المقاويل.

- ٧/٦ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- ٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجمع سراحته للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في النصابم إلا بعد موافقة الأمانة/ البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الختلية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/ البلدية، فيقوم مهندس الأمانة/ البلدية بالمعاينة، وعمل محضريين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٧ **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المحل/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.
- ٧/٨ **استخدام العقار لغرض المخصص له:**
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليه فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٩ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة ختلية من الأمانة/ البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرقض بناء على تشديدها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/١٠ **موعد سداد الأجرة السنوية:**
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأفعال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات. نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

## ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

## ٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- ٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٧/١ أحكام عامة

- ٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١١/٢ التقويم الجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليقات الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ في ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
إمارة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات  
محلات تجارية

٨. الاشتراطات الخاصة

بلدية محافظة طريف

بالتعاون مع



## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد: مدة العقد (٥) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء: يمنح المستثمر فترة (٧٥) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ أنشطة المحل التجاري:
- ٨/٣/١ تشمل أنشطة المحل التجاري ما يلي:
- محلات تجارية.
- ٨/٣/٢ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحل التجاري.
- ٨/٤ مساحة المحلات التجارية:
- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- ٨/٥/١ على المستثمر المحافظة على نظافة المكان والمنطقة المحيطة.
- ٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ٨/٥/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٨/٥/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٥/٣ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨/٥/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحل طوال فترة الدوام.
- ٨/٦ الاشتراطات الأمنية:
- ٨/٦/١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٨/٦/٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الانفجارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٦/٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٦/٤ يجب تركيب كاميرات داخل المحل التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٦/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحل التجاري.



- ٨٧/٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية؛
- ٨٧/٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨٧/٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول؛
- ٨٧/٩ إذا كان بالمحل التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توفرها في ألعاب الأطفال.
- ٨٧ تأمين غرفة إسعافات أولية؛
- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٨٨ اللوحات الإعلانية؛
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحل التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات،
- ٨٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية؛
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المحل التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

## بلدية محافظة طريف

الاستثمار



## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ كود البناء السعودي وتكامل اشتراطات البناء:  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بتكامل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:  
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المحل التجاري، وهي:
١. الارتفاع المسموح به .....
  ٢. نسب البناء .....
  ٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.
- ٩/٣ الاشتراطات المعمارية:  
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المحل التجاري متميزاً وشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
  ٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
  ٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
  ٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المحل التجاري.
  ٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والنشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
  ٦. تخصيص أماكن للصلاة في المحلات التجارية تناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل مهاب للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
  ٧. مداخل ومخارج المحلات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
  ٨. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
  ٩. فصل مداخل تازيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
  ١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
  ١١. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المحل للرجال والنساء بمعدل دورة مياه نك (٢٥٠٠) ويتخذ أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
  ١٢. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ يحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
  ١٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

١٤. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الجوانب والأعمدة غير حادة.
١٥. توفير غرفة مناسبة لمحاولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للترية في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تؤخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة- وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدى بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكناالوجيات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليقات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مالي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لإحماضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتائب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.



9/4 الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جيد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ هذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاسيم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمطابخ القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمخمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتموماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للخوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
  - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي، الخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمعالجة سواقي مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



١٢. إضاءة الطوائف واللوحات الإرشادية المضئمة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياجي).

٩/٦ اشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التهوية والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجل.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:  
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإضاءة ودواير مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.  
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان لونه عازل جيدة للصوت.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الخرسانية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوائف على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبني في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب توافرها في المشروع.
٧. يجب الالتزام بالاشتراطات السلامة والوقائية الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
إمالة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كرامة شروط ومواصفات  
محللات تجارية

إدارة المرفقات "الملاحق"

بلدية محافظة طريف

بالتاريخ ١٤٤٤/٠٤/١٥



١/١ نموذج عطاء يقدم في مزايده عبر بوابة الاستثمار البلدي محرس (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية محافظة طريف الموقر.

إشارة إلى إعلاتكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة طريف لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة المحل تجاري، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشرطيات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية

قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥ % من ايجار سنة كاملة وكلفة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
تاريخ	هاتف
جوال	فاكس
الرمز البريدي	

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع النشاط	
تاريخ	هاتف
جوال	فاكس
الرمز البريدي	

الختم الرسمي

التوقيع

٢/١٠ المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروي للموقع)

رقم قيسر		كروكي تخطيطي															
تسعين و اربعون وحدة سكنية تجارية القطعة رقم ٢٠٥٥٠ حتى البرمونت		<p>المنطقة الحضرية السكنية منطقة التوسع الحضرية منطقة التوسع التجاري</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>الارتفاع</th> <th>المنطقة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>١٠</td> <td>المنطقة</td> </tr> <tr> <td>١٠</td> <td>المنطقة</td> </tr> </tbody> </table>		الارتفاع	المنطقة	١٠	المنطقة	١٠	المنطقة								
الارتفاع	المنطقة																
١٠	المنطقة																
١٠	المنطقة																
صورة جوية	<table border="1"> <thead> <tr> <th>الارتفاع</th> <th>الحدود</th> <th>الجهة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>١٠ بطول ١٠ متر</td> <td>شارع الترفيه ٢٠</td> <td>من الشمال</td> </tr> <tr> <td>١٠ بطول ١٠ متر</td> <td>بصر شارع ١٣متر</td> <td>من الجنوب</td> </tr> <tr> <td>١٠ بطول ١٠ متر</td> <td>القطعة رقم ٢٠٥٥٠</td> <td>من الشرق</td> </tr> <tr> <td>١٠ بطول ١٠ متر</td> <td>القطعة رقم ٢٠٥٥٠</td> <td>من الغرب</td> </tr> </tbody> </table> <p>المساحة الكلية: ٢٠٥٠ م<sup>٢</sup></p>	الارتفاع	الحدود	الجهة	١٠ بطول ١٠ متر	شارع الترفيه ٢٠	من الشمال	١٠ بطول ١٠ متر	بصر شارع ١٣متر	من الجنوب	١٠ بطول ١٠ متر	القطعة رقم ٢٠٥٥٠	من الشرق	١٠ بطول ١٠ متر	القطعة رقم ٢٠٥٥٠	من الغرب	<p>بيانات الموقع / المنطقة / البلدية المنطقة الحضرية</p> <p>المساح تسعين و اربعون وحدة سكنية تجارية</p> <p>طريق عرض القطعة رقم ٢٠٥٥٠</p> <p>توقيع المساح د. عثمان محمد</p>
الارتفاع	الحدود	الجهة															
١٠ بطول ١٠ متر	شارع الترفيه ٢٠	من الشمال															
١٠ بطول ١٠ متر	بصر شارع ١٣متر	من الجنوب															
١٠ بطول ١٠ متر	القطعة رقم ٢٠٥٥٠	من الشرق															
١٠ بطول ١٠ متر	القطعة رقم ٢٠٥٥٠	من الغرب															
<p>المساحة الكلية = ٢٠٥٠ م<sup>٢</sup></p>																	

المساحة الكلية = ٢٠٥٠ م<sup>٢</sup>

## ١٠/١ قرار من المستثمر

- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي اليرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٢ - ٤١٠٠ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة الاشتراطات الفنية لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توأجها وما يستجد عليها من تعديلات.
  - لائحة القرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقت رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤١/٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
  - الضوابط الخاصة بتسمية ورعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٦٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦ هـ
  - عاين الموقع المعرض للتأجير معاًينة تامة تقنية للجهالة ولا يحق لي المطالبة بأي خدمات يعد توقيع العقود واستلام الموقع.
  - إيصال كافة الخدمات المطلوبة للموقع.
  - عمل أي تجهيزات أو تعديلات للموقع مما يحافظ على المشهد البصري أو حسب مآثره البلدية.
  - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم:

بلدية محافظة طريف

