



## كراسة شروط محلات تجاريه

كراسة شروط ومواصفات



محلات التجارية

## كراسة شروط ومواصفات المحلات التجارية

| م | المحتويات  | الصفحة |
|---|--|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١ | مقدمة  | ٨      |
| ٢ | وصف العقار   | ١٠     |
| ٣ | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم                                    | ١٢     |
|   | ٣/١ من يحق له دخول المزايمة  | ١٣     |
|   | ٣/٢ لغة العطاء   | ١٣     |
|   | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات  | ١٣     |
|   | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات  | ١٣     |

كراسة شروط ومواصفات



|    |      |   |  |
|----|------|---|--|
| ١٣ | ٣/٥  | موعد فتح المظاريف                                       |  |
| ١٣ | ٣/٦  | تقديم العطاء  |  |
| ١٤ | ٣/٧  | كتابة 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    | <b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>                 |  |
| ١٧ | ٤/١  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                           |  |
| ١٧ | ٤/٢  | الاستفسار حول بيانات المزايدة                           |  |
| ١٧ | ٤/٣  | معاينة العقار   |  |
| ١٨ | ٥    | <b>ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b> |  |
| ١٩ | ٥/١  | إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات                   |  |
| 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    | <b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>                   |  |
| ٢١ | ٦/١  | الترسية والتعاقد  |  |
| ٢١ | ٦/٢  | تسليم الموقع  |  |

## كراسة شروط ومواصفات المحلات التجارية

| الصفحة | المحتويات  | م |
|--------|--|---|
| ٢٢     | <b>الاشتراطات العامة</b>                                 | ٧ |
| ٢٣     | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع                                 |   |
| ٢٣     | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ                              |   |
| ٢٣     | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة |   |
| ٢٣     | ٧/٤ تنفيذ الأعمال  |   |
| ٢٣     | ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر             |   |
| ٢٤     | ٧/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                    |   |
| ٢٤     | ٧/٧ تقرير المقاول 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                              |   |

كراسة شروط ومواصفات



|   |      |   |
|---|------|---|
| ٢٥  | ٧/١٢ | إلغاء العقد للمصلحة العامة                |
| ٢٥  | ٧/١٣ | تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد |
| ٢٥  | ٧/١٤ | أحكام عامة                                |
| ٢٨  | ٨    | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                  |
| ٢٩  | ٨/١  | مدة العقد                                 |
| ٢٩  | ٨/٢  | فترة التجهيز 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  | ٩    | <b>الاشتراطات الفنية</b>                  |
| ٣٣  | ٩/١  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء  |
| ٣٣  | ٩/٢  | الاشتراطات التنظيمية                      |
| ٣٣  | ٩/٣  | الاشتراطات المعمارية                      |
| <b>كراسة شروط ومواصفات<br/>المحلات التجارية</b> |      |   |

| الصفحة | المحتويات | م                                   |
|--------|-----------|-------------------------------------|
| ٣٤     | ٩/٤       | الاشتراطات الإنشائية                |
| ٣٥     | ٩/٥       | الاشتراطات الكهربائية               |
| ٣٦     | ٩/٦       | الاشتراطات الميكانيكية              |
| ٣٧     | ٩/٧       | اشتراطات الأعمال الصحية             |
| ٣٧     | ٩/٨       | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق |
| ٣٨     | ١١        | <b>المرفقات</b>                     |
| ٣٩     | ١١/١      | نموذج العطاء                        |
| ٤٠     | ١١/٢      | الرسم الكروكي للموقع                |
| ٤١     | ١١/٣      | نموذج تسليم العقار                  |
| ٤٢     | ١١/٤      | إقرار المستثمر                      |

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

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المطلوبة وما يثبت سداد قيمة الكراسة في كراسة الشروط و المواصفات الكترونياً , وذلك عبر الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) او عبر تطبيق " فرص " باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من قبل المستثمر او من يفوض ويكتب اسم المستثمر وعنوانه وارقام الهاتف و الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف و ارفاق صورة طبق الاصل من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| مسلسل | المستند  | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|--|----------|-----------|
| ١     | نموذج العطاء   |          |           |
| ٢     | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)     |          |           |
| ٣     | إثبات ان المسئول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع |          |           |
| ٤     | صورة سارية 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 و المواصفات وملحقاتها   |          |           |

كراسة شروط ومواصفات



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                |   |
|----------------|---|
| المشروع:       | هو محلات تجارية المراد تشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد.   |
| العقار:        | هو أرض تحدد الأمانة أو موقعها، أو مبنى قائم لمحل تجاري.   |
| المستثمر:      | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المحلات التجارية.  |
| مقدم العطاء:   | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.   |
| المحل التجاري: | هو سوق يتكون من مبنى كبير من أكثر من دور، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة. |
| المنافسة:      | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة              |
| الكراسة:       | كراسة الشروط والمواصفات   |

كراسة شروط ومواصفات



محلات تجارية

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| التاريخ                | كيفية تحديد التاريخ   | البيان                                   |
|------------------------|---|--|
|                        |   | تاريخ الإعلان                            |
| حسب ماهو موضح بالاعلان |   | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
| حسب ماهو موضح بالاعلان |   | موعد فتح المظاريف                        |
|                        | تحده البلدية  | إعلان نتيجة المزايمة                     |
|                        | تحده البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                    |
|                        | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.  | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة |
|                        | خلال شهر من توقيع العقد   | تاريخ تسليم العقار                       |
|                        | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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              |

كراسة شروط ومواصفات





كراسة شروط ومواصفات  
محلات التجارية

١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب **بلدية محافظة شرورة** في طرح مزايده عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص **وتشغيل وإدارة وصيانة محلات تجاريه قائم** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .  
وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
إدارة: الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات  
محلات التجارية

٢. وصف العقار

## ٢. وصف العقار

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| نوع النشاط    |  | صيانة وإدارة وتشغيل محلات تجاري.   |
| مكونات النشاط |  | ١. محلات تجارية  |
| موقع العقار   |  | المدينة حي الخالدية  |
| رقم المخطط    |  | رقم العقار ت ٢   |
| حدود العقار   |  | شمالاً : بطول ٠٠ م<br>جنوباً : بطول ٠٠ م<br>شرقاً : بطول ٠٠ م<br>غرباً : بطول ٠٠ م |
| نوع العقار    |  | مبنى قائم  |
| مساحة الأرض   |  | ٦٧٥ م ٢  |
| مساحة المباني |  | حسب الأنظمة و التعليمات  |
| عدد الأدوار   |  | حسب الأنظمة و التعليمات  |
| نوع البناء    |  |  |

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---

بيانات أخرى

---



---



---



---



كراسة شروط ومواصفات  
محلات تجارية

٣. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم

### 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 المحلات التجارية التقديم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- 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 من الأمانة والمختومة بختمها باسم سعادة / رئيس بلدية محافظة شرورة ارفاق جميع الاوراق عبر النظام حسب ما هو موضح بعالية في التالي:
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- ٣/٥ يجب أن تقدم العطاءات في موعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل اي عطاء يرد بعد هذا الموعد ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد او يرد يدوي .
- ٣/٦ موعد فتح المظاريف:
- ٣/٧ موعد فتح المظاريف حسب ما هو محدد في اعلان منصة فرص .
- ٣/٨ تقديم العطاء:
- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٣/٦/٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبه في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- ٣/٦/٤ الالكتروني له لاسباب فنية يقدم العطاء في اليوم المكان المحدد لفتح المظاريف المعلن عنه داخل ظروف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة و اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتف والفاكس مع تقديم ماينثبت سداد قيمة الكراسة
- ٣/٦/٥

- ٣/٦/٦ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايذة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٩ كتابة الأسعار:  
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :
- ٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايذة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/١٠ مدة سريان العطاء:  
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ 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.
- ٣/١١ الضمان:  
٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائى، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/١٢ موعِد الإِفراج عَن الضمان:

يُرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويُرَد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ٣/١٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن 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 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.
  - ٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
  - ٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
  - ٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة 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 خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك لمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف 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.
- ٤/٤ بأنه في حال طرأ عائق بعد الترسيه يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الامانه اعاده ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظاميه لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الامانه استبدال الموقع بموقع آخر لان ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواه بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيله للالتفاف على النظام مع تضمين ذلك صراحة في كراسة الشروط والمواصفات . حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١-٦-١٤٣٥ هـ



كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يجوز للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إهداء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يجوز للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:**
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايذة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايذة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايذة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/٢ تسليم الموقع:**
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٦/٢/٣ **يجب على المستثمر التأكد من صحة عنوانه الوطني ورقم الصندوق البريدي الذي يقوم بتدوينه في كراسة الشروط و المواصفات بحيث يكون عنوان المستثمر فإذا أرسلت البلدية أي خطاب وتم اعادته لأي سبب كان كعدم صحة العنوان أو انه لا يخصه...الخ.فإن المستثمر يتحمل كامل المسؤولية التي تترتب على ذلك**





كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٧. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **عتماد تصميم الموقع:**
- ٧/٤ **الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتشغيل مشروع المحلات التجارية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٥ **تنفيذ الأعمال:**  
**على المستثمر تشغيل وصيانة المحلات التجارية من خلال اسناد مهمة** إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٧/٦ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- ٧/٧ **حق الأمانة في الإشراف:**
- ٧/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة 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 التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٨ **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المحل/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.



٧/٩

**استخدام العقار للغرض المخصص له:**

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

٧/١٠

**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 خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١١

**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، وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١٢

**متطلبات السلامة والأمن:**

يلتزم المستثمر بما يلي :

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

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

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

٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/١٣

**إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يحق للأمانة 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.

٧/١٤

**تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**

٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة 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، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٥

**أحكام عامة:**

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

٧/١٤/٢ النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

٧/١٤/٥ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد





كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٨. الاشتراطات الخاصة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد:** ٨/١  
مدة العقد ( ١٠ سنة ) ( عشر سنوات ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء:** ٨/٢  
يمنح المستثمر فترة ( صفر ) ( ) 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  
٨/٣/١ تشمل أنشطة المحل التجاري ما يلي:  
● **المحلات التجارية**  
٨/٣/٢ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.  
٨/٣/٣ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحل التجاري.
- ٨/٤ **مساحة المحلات التجارية:** ٨/٤  
يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبى مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- ٨/٥ **مواقف السيارات :** ٨/٥  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل تجاري.  
٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المحل التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمحل.  
٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحل التجاري أو العاملين فيه.  
٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من محل المحل التجاري، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.  
٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.  
٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.  
٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨/٦ **اشتراطات التشغيل والصيانة:** ٨/٦  
٨/٦/١ يجب على المستثمر أن يقوم بصيانة دورية للمحلات التجارية والمحافظة على سلامة البناء وكل محتوياته  
٨/٦/٢ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحل طوال فترة الدوام.

## ٨/٧ 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 ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.



كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

٩. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل 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 حسب الانظمة والتعليمات لدى الامانة
  ٢. نسب البناء حسب الانظمة والتعليمات لدى الامانة
  ٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب الانظمة والتعليمات لدى الامانة 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 ويشكل 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 والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
  ٦. زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
  ٧. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٩/٤ **الاشتراطات الإنشائية:**
١. في حال احتاج المستثمر الى اعادة بناء المحلات التجارية فيجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
  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 الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
  ٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ 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

- والتدريب، ومدة 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 الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات 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 مائي مناسب.
  ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
  ١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
  ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون 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.

#### ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم 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 لوحات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج 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 والمحمية 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 أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث 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...إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق 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 الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

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.

#### ٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ 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 المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



كراسة شروط ومواصفات  
المحلات التجارية

١٠. المرفقات "الملاحق"

## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية شرورة  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة  
لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة محلات تجارية.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد  
توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن قيمة ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة  
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

**والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة العطاء .**

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

العنوان:  
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ

٢/١٠ المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)

|   |   |                                     |        |   |  |
|---|---|-------------------------------------|--------|---|--|
| <p>رقم الكروكي: .....</p> <p>التاريخ: .....</p>   |   | <p>الكروكي التنظيمي</p>             |        | <p>الملك</p>                            |  |
| <p>الإحداثيات والمساحة بموجب التنظيم</p>  |   | <p>الإحداثيات والمساحة الطبيعية</p> |        | <p>الإحداثيات والمساحة بموجب المالك</p> |  |
| التقسيمات   | الارتفاع  | السطح                               | الحدود | الجهة                                   | الارض                                  |
| .....   | .....   | .....                               | .....  | الشمال                                  | اسم طالب الرخصة 8 بلدية محافظة شرورة   |
| .....   | .....   | .....                               | .....  | الشرق                                   | رقم المالك                             |
| .....   | .....   | .....                               | .....  | الجنوب                                  | رقم المخطط                             |
| .....   | .....   | .....                               | .....  | الغرب                                   | موقع تحاره رقم ٢٥ شارع / حـ / الخالدية |
| <p>اشتراطات التنظيم</p>   |   | <p>٢١٧٥٠٠ م<sup>2</sup></p>         |        | <p>المساحة (٢٥)</p>                     |  |
| <p>نوع البناء : .....</p> <p>استخدامه : .....</p> <p>مساحة البناء المسوح بها : % .....</p> <p>نسبة البناء المسوح بها : حسب المواصفات</p> <p>التخطيط التجاري : .....</p> <p>عدد الأوراق المسوح بها : .....</p> <p>الارتفاع المسوح بها : ١٥ م</p> <p>طول السور : ٢٠ م</p> <p>الارتفاع للسور : ٢ م</p> <p>السمان رطاح السور : ٣٠ م</p> | <p>مسجل الأراضين : .....</p> <p>تاريخ الكشف : ١٤٢٩ / /</p> <p>التوقيع : .....</p> <p>اسم المساح : م / محمد علي</p> <p>تاريخ الكشف : ١٤٢٩ / ٥ /</p> <p>التوقيع : .....</p> <p>اسم مهندس الرخص : .....</p> <p>تاريخ الكشف : ١٤٢٧ / /</p> <p>التوقيع : .....</p> | <p>مقياس الرسم : ١ / ٥٠٠</p>        |        |   |  |

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

|   |           |
|---|-----------|
| محضر تسليم عقار   |           |
| الرقم:<br>التاريخ:<br>العقار رقم:<br>بلدية  | ١٤ / / هـ |
| رقم عقد التأجير:<br>اسم المستثمر:   | تاريخه:   |
| إقرار   |           |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة محل تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة نجران وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم .....</p> <p>رئيس بلدية .....<br/>التوقيع .....</p> |           |
| - صورة لملف العقار  |           |

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

### يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ  
ب. الاشتراطات والفنية للمحلات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع