



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات

بلدية محافظة بقيق

## كراسة الشروط والمواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة

### مجمع تجاري

اسم الحي ( البساتين ) - رقم المخطط ( ١٢/١٦ ) - رقم القطعة ( خ ٤٠ )

المساحة ( ٤٠٤.١٠٤ م٢ )

رقم المنافسة ( ..... ) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)

## فهرس محتوى الكراسة:

| م    | المحتويات                                                                | الصفحة |
|------|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| أ    | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة        | ٤      |
| ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                          | ٥      |
| ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار | ٧      |
| ١    | مقدمة                                                                    | ٨      |
| ٢    | وصف الموقع                                                               | ١٠     |
| ٣    | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                          | ١٢     |
| ١,٣  | من يحق له دخول المنافسة                                                  | ١٣     |
| ٢,٣  | لغة العطاء                                                               | ١٣     |
| ٣,٣  | مكان تقديم العطاءات                                                      | ١٣     |
| ٤,٣  | موعد تقديم العطاءات                                                      | ١٣     |
| ٥,٣  | موعد فتح المظاريف                                                        | ١٣     |
| ٦,٣  | تقديم العطاء                                                             | ١٣     |
| ٧,٣  | سرية المعلومات                                                           | ١٤     |
| ٨,٣  | كتابة الأسعار                                                            | ١٤     |
| ٩,٣  | مدة سريان العطاء                                                         | ١٤     |
| ١٠,٣ | الضمان                                                                   | ١٤     |
| ١١,٣ | موعد الإفراج عن الضمان البنكي                                            | ١٤     |
| ١٢,٣ | مستندات العطاء                                                           | ١٤     |
| ٤    | واجبات المستثمر قبل إعداد العرض                                          | ١٦     |
| ١,٤  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                            | ١٧     |
| ٢,٤  | الاستفسار حول بيانات المنافسة                                            | ١٧     |
| ٣,٤  | معاينة الموقع                                                            | ١٧     |
| ٥    | ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                         | ١٨     |
| ١,٥  | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                                  | ١٩     |
| ٢,٥  | تأجيل موعد فتح المظاريف                                                  | ١٩     |
| ٣,٥  | سحب العطاء                                                               | ١٩     |
| ٤,٥  | تعديل العطاء                                                             | ١٩     |
| ٥,٥  | حضور جلسة فتح المظاريف                                                   | ١٩     |
| ٦    | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                           | ٢٠     |
| ١,٦  | الترسية والتعاقد                                                         | ٢١     |
| ٢,٦  | تسليم الموقع                                                             | ٢١     |
| ٧    | الاشتراطات العامة                                                        | ٢٢     |
| ١,٧  | توصيل الخدمات للموقع                                                     | ٢٣     |
| ٢,٧  | البرنامج الزمني للتنفيذ                                                  | ٢٣     |



|    |                                                               |          |
|----|---------------------------------------------------------------|----------|
| ٢٣ | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٣,٧      |
| ٢٣ | تنفيذ الأعمال                                                 | ٤,٧      |
| ٢٣ | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | ٥,٧      |
| ٢٤ | حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             | ٦,٧      |
| ٢٤ | تقرير المقاول والمكتب الهندسي                                 | ٧,٧      |
| ٢٤ | استخدام الموقع للغرض المخصص له                                | ٨,٧      |
| ٢٤ | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | ٩,٧      |
| ٢٤ | موعد سداد الأجرة السنوية                                      | ١٠,٧     |
| ٢٥ | الزيادة الدورية للأجرة السنوية                                | ١١,٧     |
| ٢٥ | ضريبة القيمة المضافة                                          | ١٢,٧     |
| ٢٥ | فسخ العقد                                                     | ١٣,٧     |
| ٢٥ | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    | ١٤,٧     |
| ٢٥ | تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد                     | ١٥,٧     |
| ٢٦ | أحكام عامة                                                    | ١٦,٧     |
| ٢٧ | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                                      | <b>٨</b> |
| ٢٨ | مدة العقد                                                     | ١,٨      |
| ٢٨ | فترة التجهيز والإنشاء                                         | ٢,٨      |
| ٢٨ | النشاط الاستثماري المسموح به                                  | ٣,٨      |
| ٢٨ | إلتزامات المحلات التجارية                                     | ٤,٨      |
| ٢٨ | متطلبات تجهيز الموقع                                          | ٥,٨      |
| ٢٩ | متطلبات الترخيص                                               | ٦,٨      |
| ٢٩ | المتطلبات المكانية                                            | ٧,٨      |
| ٢٩ | متطلبات المظهر العام للنشاط                                   | ٨,٨      |
| ٣٠ | اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | ٩,٨      |
| ٣١ | الإلتزام باللوائح                                             | ١٠,٨     |
| ٣١ | مواقف سيارات                                                  | ١١,٨     |
| ٣١ | متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة                                   | ١٢,٨     |
| ٣١ | الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية                          | ١٣,٨     |
| ٣٢ | الغرامات والجزاءات                                            | ١٤,٨     |
| ٣٢ | اللوحات الإعلانية                                             | ١٥,٨     |
| ٣٢ | متطلبات اللوحات التجارية                                      | ١٦,٨     |
| ٣٢ | متطلبات اللوحات الداخلية                                      | ١٧,٨     |
| ٣٣ | مساحة المحلات التجارية                                        | ١٨,٨     |
| ٣٣ | العاملون بالمشروع                                             | ١٩,٨     |
| ٣٣ | المسؤولية عن حوادث العمل                                      | ٢٠,٨     |
| ٣٣ | الاشتراطات الأمنية                                            | ٢١,٨     |





|    |                                           |      |
|----|-------------------------------------------|------|
| ٣٤ | الاشتراطات الفنية                         | ٩    |
| ٣٥ | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء  | ١,٩  |
| ٣٥ | أعمال مطلوبة من المستثمر                  | ٢,٩  |
| ٣٥ | الاشتراطات المعمارية                      | ٣,٩  |
| ٣٦ | المتطلبات الإنشائية                       | ٤,٩  |
| ٣٨ | اشتراطات الأعمال الكهربائية               | ٥,٩  |
| ٤٠ | متطلبات السلامة الكهربائية                | ٦,٩  |
| ٤٠ | الاشتراطات الميكانيكية                    | ٧,٩  |
| ٤٠ | اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف        | ٨,٩  |
| ٤١ | متطلبات الأمن والصحة والسلامة             | ٩,٩  |
| ٤١ | اشتراطات الأعمال الصحية                   | ١٠,٩ |
| ٤٢ | المتطلبات التشغيلية الصحية                | ١١,٩ |
| ٤٢ | المتطلبات التشغيلية العامة                | ١٢,٩ |
| ٤٣ | متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة           | ١٣,٩ |
| ٤٣ | الدراسات الخاصة المطلوبة                  | ١٤,٩ |
| ٤٣ | متطلبات الصحة العامة                      | ١٥,٩ |
| ٤٣ | متطلبات الوصول الشامل                     | ١٦,٩ |
| ٤٤ | اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق | ١٧,٩ |
| ٤٥ | متطلبات التخطيط للطوارئ                   | ١٨,٩ |
| ٤٥ | متطلبات أنظمة الحماية من الحريق           | ١٩,٩ |
| ٤٥ | متطلبات التخزين والنظافة العامة           | ٢٠,٩ |
| ٤٦ | تأمين إسعافات أولية                       | ٢١,٩ |
| ٤٦ | اشتراطات الدفاع المدني                    | ٢٢,٩ |
| ٤٦ | متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية     | ٢٣,٩ |
| ٤٦ | متطلبات المواد الخطرة                     | ٢٤,٩ |
| ٤٧ | مواصفات المواد وجودة التنفيذ              | ٢٥,٩ |
| ٤٨ | المرفقات                                  | ١٠   |
| ٤٩ | نموذج العطاء                              | ١,١٠ |
| ٥٠ | المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)        | ٢,١٠ |
| ٥٢ | نموذج محضر تسليم الموقع                   | ٣,١٠ |
| ٥٣ | إقرار من المستثمر                         | ٤,١٠ |
| ٥٤ | عقد الإيجار                               | ٥,١٠ |





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| م  | المستند                                                                                                                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| ١  | نموذج العطاء من المستثمر.                                                                                                                                                                                  |          |          |
| ٢  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).                                                                                                          |          |          |
| ٣  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).                                                                                                                                |          |          |
| ٤  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.                                                                                                                            |          |          |
| ٥  | خطاب ضمان 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 وقابلاً للتجديد عند الحاجة. |          |          |
| ٦  | صورة من السجل التجاري ساري المفعول.                                                                                                                                                                        |          |          |
| ٧  | صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.                                                                                                                                               |          |          |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.                                                                                                                                                                 |          |          |
| ٩  | صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.                                                                                                                                                     |          |          |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.                                                                                                                                                      |          |          |
| ١١ | تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).                                                                                          |          |          |
| ١٢ | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.                                                                                                                                                    |          |          |
| ١٣ | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة مجمع تجاري.                                                                                                                                                  |          |          |
| ١٤ | أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.                                                                                                                                             |          |          |
| ١٥ | الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.                                                                                                                                                                            |          |          |

### ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

| المصطلح                              | التعريف                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الوزارة                              | وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الأمانة                              | أمانة المنطقة الشرقية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| البلدية                              | شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| الجهة المشرفة                        | أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الجهات ذات العلاقة                   | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| المنافسة                             | هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.                                                                                                                                                                                                           |
| المنافسة الإلكترونية                 | يقدم المستثمر عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية:<br>١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa<br>٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية                                                                                                                                                                                                                      |
| الكراسة                              | كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| المشروع                              | هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).                                                                                                                                                                                            |
| العقار                               | هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| المستثمر                             | الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                           |
| مقدم العطاء                          | هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| المركز التجاري                       | هو مبني تجاري مغلق لنشاط واحد أو أكثر لمستثمر واحد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| المجمعات التجارية                    | هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة وتكون عبارة عن مبنى كبير مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل، وتحتوي على مجموعة مختلفة من الأنشطة التجارية، وأماكن للترفيه والمطاعم، وغيرها من المرافق.                                                                                                                                                                            |
| مكتب إدارة المجمعات التجارية         | هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد المالك، ومن مهام المكتب:<br>▪ تنظيم المناطق العامة داخل المجمع / المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين.<br>▪ المسؤولية عن نظافة وصيانة المجمع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاغة وغيرها.<br>▪ المسؤول عن إدارة الأمن والسلامة وتنظيم المواقف. |
| الموجهات التصميمية للهويات العمرانية | الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الأعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.                                                                                                                                                                                  |
| كود البناء السعودي                   | هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| نسبة البناء                          | النسبة المئوية لناتج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.                                                                                                                                                                                                                       |
| الإرتدادات                           | هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرتداد من بداية حد الملكية                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| متطلبات التنظيم المكاني              | الاشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| الدور الأرضي                         | هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي                                                                                                                                                                                                                                           |





|                             |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| دور الميزانين               | هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.                                                                             |
| دور القبو                   | هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ولا يقل المدخل عن ٢,٥ م.                                                                                           |
| الأدوار المتكررة            | هي الأدوار فوق الدور الأرضي.                                                                                                                                                                                                                                  |
| مساحة الموقع                | المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.                                                                                                                                                                                                            |
| مساحة المحل                 | المساحة الكلية المحصورة داخل حدود المحل الذي سيتم الترخيص له.                                                                                                                                                                                                 |
| الكود العمراني              | سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.                                                                                                                            |
| المواصفات القياسية المعتمدة | هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.                                                                                           |
| الاشتراطات الصحية           | مجموعة من الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية                                                                                                                                                                    |
| الرمز الالكتروني الموحد     | خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالتكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).                                                              |
| الترخيص البلدي              | موافقة مكتوبة من الأمانة / البلدية لشخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الإنشائي.                                    |
| بطاقة النشاط                | البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم. النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط. |
| الأنشطة الإضافية            | هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخصه له وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.                                                                                                                                                  |



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

| البيان                                   | التاريخ المحدد                                                                                                                                                                   | التاريخ |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر.                                                                                                                                                       |         |
| آخر موعد لتقديم العطاءات                 | كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).                                                                                              |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).                                                                                              |         |
| إعلان نتيجة المنافسة                     | تحده البلدية.                                                                                                                                                                    |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده البلدية.                                                                                                                                                                    |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يرَاجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                |         |
| تاريخ تسليم الموقع                       | خلال شهر من توقيع العقد.                                                                                                                                                         |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |         |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد.                                                                                                                                                                 |         |
| موعد سداد أجرة السنوات التالية           | في بداية كل سنة إيجارية.                                                                                                                                                         |         |





## مقدمة





## مقدمة:

أ. ترغب بلدية محافظة بقيق في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مجمع تجاري بحي (البساتين) بالمخطط رقم (١٢/١٦) على القطعة رقم (خ ٤٠) بمدينة (بقيق) وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





## وصف الموقع



## ٢ وصف الموقع:

| نوع النشاط      |                                                                               |                                    |             | الأنشطة التجارية                                                                  |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط   |                                                                               |                                    |             | إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مجمع تجاري                                             |
| موقع العقار     | المدينة                                                                       | بقيق                               | البلدية     | بقيق                                                                              |
|                 | الشارع                                                                        | -                                  | الحي        | البساتين                                                                          |
|                 | رقم المخطط                                                                    | ١٢/١٦                              | رقم القطعة  | خ ٤٠                                                                              |
| باركود الموقع   |                                                                               |                                    |             |  |
| حدود العقار     | شمالاً                                                                        | مواقف سيارات يتمه نافذ عرض ١٠,٠٠ م | بطول        | ٦٧.٣٥ م                                                                           |
|                 | جنوباً                                                                        | شارع عرض ٢٠,٠٠ م                   | بطول        | ٧٥,٩٣ م                                                                           |
|                 | شرقاً                                                                         | شارع عرض ٢٠,٠٠ م                   | بطول        | ٥٤.٣٩ م                                                                           |
|                 | غرباً                                                                         | حديقة م ٥٣                         | بطول        | ٦١.١٩ م                                                                           |
| نوع العقار      |                                                                               |                                    |             | أرض فضاء                                                                          |
| مساحة الموقع    |                                                                               |                                    |             | (٢م ٤,١٠٤.٦٥) (أربعة آلاف ومائة وأربعة متراً مربعاً وخمسة وستون سنتيمتر مربع)     |
| إحداثيات الموقع | خط الطول                                                                      | ٤٩,٦١٣٩٣٨                          | دائرة العرض | ٢٥,٩١٢٤٠٣                                                                         |
|                 | حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة |                                    |             |                                                                                   |
| مساحة المباني   |                                                                               |                                    |             | حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |
| اشتراطات البناء |                                                                               |                                    |             | حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |
| عدد الأدوار     |                                                                               |                                    |             | حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |

## الخدمات بالعقار:

.....

.....

## بيانات أخرى:

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





# اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مشروع مجمع تجاري التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.
- ٢,١,٣ 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.
- ٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢,٣ لغة العطاء:

- ١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتعديل.

#### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,١,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢,١,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة 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 ١٩٩٠-٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,١,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٤,١,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

0,1,3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وفي حال تم تقديم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
1,1,3 في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

#### 7,3 سرية المعلومات:

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

#### 8,3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
1,8,3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.  
2,8,3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
3,8,3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

#### 9,3 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.

#### 10,3 الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.  
2,10,3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### 11,3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

#### 12,3 مستندات العطاء:

##### يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1,12,3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
2,12,3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3,12,3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم



- مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة من السجل التجاري سارية المفعول.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودة).
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة مجمع تجاري.
- ١٣,١٢,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.





## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

##### ١,٤ 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 الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

##### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، 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، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

##### ٣,٤ معاينة الموقع:

- ١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.
- ٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومعدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- ٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.
- ٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.



# ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## 0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

### 1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للائحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

### 2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### 3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4,0 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.

### 0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.







# الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ١ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد:

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

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، 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 أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### ٢,٦ تسليم الموقع:

١,٢,٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.



# الاشتراطات العامة



## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء وتنفيذ المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

**يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:**

١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف.

يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.

## ١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ 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.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٦,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الانشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

## ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (المجمع التجاري) ومطابقته للمواصفات.

## ٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (١٠١٢٢٤/١) (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ. وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## ٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

## ١٠,٧ 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون



"الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

#### ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

#### ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

#### ١٣,٧ فسخ العقد:

##### يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ 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.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

#### ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

- ١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة 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.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق



في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.  
تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ١٦,٧ أحكام عامة:

- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ الالتزام باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١١,١٦,٧ الالتزام بالاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٢,١٦,٧ الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٣,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



# الاشتراطات الخاصة





|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>٨</b>     | <b>الاشتراطات الخاصة:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>١,٨</b>   | <b>مدة العقد:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|              | مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه. |
| <b>٢,٨</b>   | <b>فترة التجهيز والإنشاء:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|              | يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.                                                                                  |
| <b>٣,٨</b>   | <b>النشاط الاستثماري المسموح به:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|              | النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مجمع تجاري حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.                                                                                                                                                                                 |
| <b>٤,٨</b>   | <b>إلتزامات المحلات التجارية:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>١,٤,٨</b> | لا يسمح عمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.                                                                                                                                 |
| <b>٢,٤,٨</b> | لا يسمح استغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٢٣ هـ.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>٣,٤,٨</b> | لا يسمح استخدام المحلات التجارية للسكن، ويمنع اتصال المحل بالسكن أو بأي منشأة أخرى.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>٤,٤,٨</b> | تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي (٢,٨٠ م) ومستوي (٣,٨٠ م) من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون إرتفاع اللوحة (١ م) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة / البلدية.                                                                                                                                                                     |
| <b>٥,٤,٨</b> | عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>٥,٨</b>   | <b>متطلبات تجهيز الموقع:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|              | <b>يلتزم المستثمر بما يلي:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>١,٥,٨</b> | تسوير الموقع ووضع لافتة باسم المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>٢,٥,٨</b> | عمل الرفع المساحي للأرض.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>٣,٥,٨</b> | إزالة الاشغالات من الموقع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>٤,٥,٨</b> | نقل المخلفات وإزالة النفايات.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>٥,٥,٨</b> | يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>٦,٥,٨</b> | يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الإلتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وتقنية عالية في ذلك.                                                                                                                                                                                            |
| <b>٧,٥,٨</b> | يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.                                                                                                                                                        |
| <b>٨,٥,٨</b> | الإلتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.                                                                                                                                                                                                                                                                  |



- ٩,٥,٨ إرتداد الملاحق العلوية من حد الدور الأخير جهة الشوارع لا تقل عن ٢ متر.
- ١٠,٥,٨ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.
- ٦,٨ متطلبات الترخيص:**
- ١,٦,٨ تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.
- ٢,٦,٨ يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.
- ٣,٦,٨ الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.
- ٤,٦,٨ يجب إلغا الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.
- ٥,٦,٨ يمنع الاتصال أو النفاذ لمحل / مكتب مجاور ما لم ينص ترخيص أي منهما على ذلك.
- ٦,٦,٨ الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
- ٧,٨ المتطلبات المكانية:**
- متطلبات الموقع والمساحة:**

| التصنيف                             | المجمعات التجارية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| داخل المدينة                        | ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| خارج الكتلة العمرانية               | <ul style="list-style-type: none"> <li>ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري أو الساحات العامة والمواقع الاستثمارية المحددة من قبل الأمانات والبلديات.</li> <li>في المناطق المسموح بها وفق الأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       |
| المنطقة / الشوارع                   | طريق رئيسي / شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| نسبة البناء                         | وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| الإرتدادات المطلوبة                 | وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| الإرتفاعات المسموح بها              | وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| المواقف                             | وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| الحد الأدنى للمساحة (للسكن الرئيسي) | <ul style="list-style-type: none"> <li>يجب ألا تقل مساحة المحلات داخل المجمعات التجارية عن (٢٤ م<sup>٢</sup>)، ولا تقل عرض واجهة المحل عن (٤ م).</li> <li>الأكشاك المقامة في المجمعات التجارية: لا تقل مساحة الكشك في المجمع التجاري عن (٢٠ م<sup>٢</sup>)، وفي السوق الشعبي عن (٤ م<sup>٢</sup>) وحسب التصميم المعتمد للمجمع أو السوق الشعبي وتوزيع الأكشاك به.</li> <li>يجب ألا تقل مساحة المحل داخل السوق الشعبي عن (٤ م<sup>٢</sup>).</li> </ul> |
| التشجير                             | وفق ضوابط التشجير المعتمد من الوزارة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| متطلبات أخرى                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>يجب تخصيص مراكز ضيافة للأطفال بمساحة لا تقل عن ٥٠ م<sup>٢</sup> في المجمعات التجارية التي تكون مساحتها ٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup> فأكثر.</li> <li>يسمح بإقامة الأكشاك في مواقف السيارات في المجمعات التجارية بعد الحصول على موافقة الأمانة البلدية على أن تتم مراعاة الطاقة الاستيعابية للمواقف.</li> </ul>                                                                                                         |

- ٨,٨ متطلبات المظهر العام للنشاط:**
- ١,٨,٨ يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المنشأة وفقاً للكوند العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة البلدية.
- ٢,٨,٨ يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.



٣,٨,٨ يجب أن تكون واجهة المحلات في المجمعات التجارية من الزجاج الشفاف السيكرت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن (١٢ ملم) وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن (١٦٠ سم) للأبواب المزدوجة.

| التصنيف                           | موقع مستقل                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| متطلبات الواجهة                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني الواقع بها.</li> <li>معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية.</li> </ul> |
| متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي | تقديم تصميم مقترح للأمانة / للبلدية للمراجعة.                                                                                                                |
| متطلبات أخرى                      | يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية العقار.                                                                               |

#### ٩,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,٩,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بإعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٢,٩,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣,٩,٨ صيانة واجهة المنشأة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة المسببة للتشوه البصري.
- ٤,٩,٨ صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة المسببة للتشوه البصري.
- ٥,٩,٨ صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة.
- ٧,٩,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- ٨,٩,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي المجمع.
- ٩,٩,٨ ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المحلات في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ١٠,٩,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١١,٩,٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة أو البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- ١٢,٩,٨ الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
- ١٣,٩,٨ الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
- ١٤,٩,٨ الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة المجمع التجاري.
- ١٥,٩,٨ يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ١٦,٩,٨ الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة على النشاط.
- ١٧,٩,٨ يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- ١٨,٩,٨ يمنع مزاوله النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة



- النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.  
١٩,٩,٨ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٢٠,٩,٨ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد، إلا في حال وجود تصريح إشغال رصيف.
- ٢١,٩,٨ يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل. وتعليمات الجهات الحكومية كما يسمح بوضع ملصق عدم دخول الحيوانات.
- ٢٢,٩,٨ يسمح بتركيب لوحه أو ملصق دعائي على واجهه المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
- ٢٣,٩,٨ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآت والمواقف العامة.
- ٢٤,٩,٨ يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.
- ٢٥,٩,٨ في حال تقديم خدمة صف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص اللازمة لذلك.
- ٢٦,٩,٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ٢٧,٩,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- ١٠,٨ الالتزام باللوائح:**
- ١,١٠,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.
- ٢,١٠,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ١١,٨ مواقف سيارات:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١,١١,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ٢,١١,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥ % من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥) متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣,١١,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كواقف لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيها.
- ٤,١١,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ١٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:**
- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.
- ١٣,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن





انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المجمع التجاري، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

#### ١٤,٨ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣ م، وما يستجد عليه من تعديلات.

#### ١٥,٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر باعتماد اشتراطات اللوحات الإعلانية والدعائية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٦٠٠٤٢٩٠١٩/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية مع ضرورة أخذ موافقة البلدية. على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة. التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

#### ١٦,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة. التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
- الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
- الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.

يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

#### ١٧,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد (QR) على واجهة المحل / المنشأة (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية. على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتشبيتها أو عرضها داخل المنشأة.

يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.

في حال رغبة المستفيد عرض الوثائق والملصقات، كإرشادات والتنبيهات (أرقام الباقات، منع التدخين،



إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها)، يجب عرضها على مستعرض لوحدي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخاليه من العيوب.

#### ١٨,٨ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية والبلدية التي يتطلبها كل نشاط.

#### ١٩,٨ العاملون بالمشروع:

يلتزم المستثمر بلائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

#### ٢٠,٨ المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً 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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

#### ٢١,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,٢١,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.

٢,٢١,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣,٢١,٨ تأمين حراسة على المبنى وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.

٤,٢١,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع.

٥,٢١,٨ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٦,٢١,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





# الاشتراطات الفنية







## ٩ الاشتراطات الفنية:

### ١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المجمعات والمراكز التجارية التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

### ٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

- ١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.
- ٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.
- ٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيير قطعة الأرض.
- ٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.
- ٥,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية الغطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.
- ٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.
- ٧,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- ٨,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

### ٣,٩ الاشتراطات المعمارية:

- ١,٣,٩ يجب ألا تقل مساحة المحل داخل المجمعات التجارية عن (٢٤ م).
- ٢,٣,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها.
- ٣,٣,٩ الإلتزام بتوفير طريقة وصول امانه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.
- ٤,٣,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة - تحميل وتنزيل البضائع) وغيرها من المرافق الأخرى.
- ٥,٣,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- ٦,٣,٩ يجب أن يكون مقر مكتب الإدارة داخل حدود الملكية وليس في موقع آخر، مع الأخذ بعين الاعتبار دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، والتقييد باشتراطات المكاتب الصادرة من الوزارة.
- ٧,٣,٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
- ٨,٣,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، من مواد غير منفذه للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ٩,٣,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
- ١٠,٣,٩ الإلتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للإنزلاق.
- ١١,٣,٩ يجب تخصيص منطقة للرعاية الطبيعية ولتغيير الرّضع، بحيث تكون (غرفة، أو ركن، أو كابينة)، وفق





#### المتطلبات التالية:

- ألا تقل مساحتها عن ٢,٧ م<sup>٢</sup>.
- أن تتوفر في كل منطقة خاصة بدورات مياه النساء، أو توفير منطقة مخصصة لها في المجمعات المفتوحة التي ليس بها دورات مياه خاصة بالنساء.
- أن تتوفر بها منطقة مريحة للجلوس ومياه للشرب، وطاولة خاصة بالغيار ومستلزماتها من حاويات للتخلص من النفايات عدد.
- توفير مكان لغسل الأيدي أو تكون قريبة من مغاسل الأيدي مع توفير صابون للأيدي ومناديل ورقية.
- أن تكون جيدة التهوية.
- ١٢,٣,٩ يجب ألا يقل عرض الممر الرئيسي داخل المجمعات التجارية والأسواق الشعبية الجديدة عن ٦ م، ولا يقل عرض ممرات الأدوار المتكررة عن ٣ م، ولا يقل عرض ممرات المرافق عن ٢ م، وفي حال وجود أكشاك في الممرات يجب ألا يقل عرض الممر بجانبه عن ٣ م لكل جانب، وفيما يخص الممرات داخل المجمعات التجارية والأسواق الشعبية القائمة يجب مراعاة إنسيابية حركة الزوار.
- ١٣,٣,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (١٦٥/م) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- ١٤,٣,٩ يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمركز التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن (٣٥ م).
- ١٥,٣,٩ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الأعمال الميكانيكية والكهربائية والمتعلقات ودورات المياه وغرف الانتظار) على ألا تتجاوز عن (٥٠ %) من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالمبنى مباشرة وألا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى.
- ١٦,٣,٩ يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ١٧,٣,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ١٨,٣,٩ يلزم تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات والمركز التجارية تتناسب مع مساحتها وعدد المستخدمين المتوقع ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصله للرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب
- ١٩,٣,٩ يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من (٤٠,٠٠٠ م<sup>٢</sup>).
- ٢٠,٣,٩ يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
- ٢١,٣,٩ يجب أن يتم فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين مع توفير مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٢٢,٣,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

#### ٤,٩ المتطلبات الإنشائية:

**الإلتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:**

- ١,٤,٩ الإلتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٢,٤,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (SBC-301-307) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والتربة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام



|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.                                                                                                                                                                                                                                              |        |
| تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.                                                                                                                                                                                                                           | ٣,٤,٩  |
| مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في القاعات، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.                                                                                       | ٤,٤,٩  |
| مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام (٢٠١٨) فيما يخص مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-٣٠٦) عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية. | ٥,٤,٩  |
| مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.                                                                                                                                                                                            | ٦,٤,٩  |
| الالتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناء على المخططات المعتمدة وتقرير مجسمات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.                                      | ٧,٤,٩  |
| عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.                                                    | ٨,٤,٩  |
| مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة                                                                                                                                                                                                    | ٩,٤,٩  |
| التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.                                                                                                                                                                                               | ١٠,٤,٩ |
| 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 أو إلى الفراغ الداخلي.    | ١١,٤,٩ |
| <b>الجدران الداخلية:</b>                                                                                                                                                                                                                                                              | ١٢,٤,٩ |
| تكون أسطح الجدران والفواصل الجدارية مصنوعة من مواد متينة مقاومة للماء، محكمة الإغلاق، غير سامة، قابلة للغسل وذات ألوان حيادية ملساء ومصقولة، ومطلية بطلاء ذو قوام مائي وصديق للبيئة لضمان عدم انبعاث أبخرة سامة في الجو.                                                              |        |
| تكون الزوايا، سواء بين الجدران نفسها أو بين الجدران والأرضيات أو بين الجدران والأسقف محكمة الإغلاق ومغطاة لتسهيل عمليات التنظيف.                                                                                                                                                      |        |
| <b>الأسقف:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | ١٣,٤,٩ |
| يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.                                                                                                                                                                                  |        |
| يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهيكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.                                                                                                                              |        |
| يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.                                                                                                                                                                                  |        |
| <b>الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:</b>                                                                                                                                                                                                                                    | ١٤,٤,٩ |
| يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.                                                                                                                      |        |
| يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الايبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.                                                                                         |        |
| يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المنشأة، ويستثنى من ذلك المحلات المتواجدة في                                                                                                                                                                                              |        |





- مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
- يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
- يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المنشأة.
- يجب أن يخلو الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المبنى أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
- يجب الالتزام بالميول المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

#### 10,ع,9 الأرضيات:

- يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.

#### 11,ع,9 الارتدادات:

- يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.

#### 12,ع,9 الممرات الداخلية:

##### في حال وجود ممرات داخلية او تركيبات داخل المجمع:

- يجب ترك مسافات بين التركيبات بما يضمن سهولة مرور المستخدمين والتجهيزات والمعدات والمواد داخل المجمع.
- يجب استخدام الإضاءة والخطوط الإرشادية واللافتات التي تضمن تحرك المستخدمين بسهولة في المجمع.

#### 13,ع,9 كاميرات المراقبة الأمنية:

- يجب تركيب كاميرات المراقبة الأمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.

#### 0,ع,9 اشتراطات الأعمال الكهربائية:

##### تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:

- 1,0,ع,9 ■ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
  - المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٠١٣,٥) و (١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب والفصل رقم (٢٧) الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم (١٢٠٥,٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
  - متطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC- 401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
  - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) بما يشمل الفصول رقم (٩٥٩-UM-SECTION) الخاص بنظام الإضاءة.

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٢,٥,٩  | الإلتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة. |
| ٣,٥,٩  | الإلتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.                                                                                                                                                                 |
| ٤,٥,٩  | الإلتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمساعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٥٣- ٦,٣) من كود البناء السعودي (SBC401).                                                                    |
| ٥,٥,٩  | الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.                                                                                                                                                                                                   |
| ٦,٥,٩  | الإلتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم .                                 |
| ٧,٥,٩  | الإلتزام بتأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).                                                                                                                          |
| ٨,٥,٩  | الإلتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.        |
| ٩,٥,٩  | الإلتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.                                                                                                                                                                                                              |
| ١٠,٥,٩ | الإلتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمساعد كهربائية، وفقاً لاشتراطات الآتية:<br>كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمساعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:                                                                     |
| أ.     | الفصل رقم (٣٠) والبنود رقم (٤٠٣, ٦) والبنود رقم (١٠٠٩ و ١١٠٩, ٧) من ٢٠١ (SBC) والفصل رقم (٧٥٠ من ٤٠١ (SBC) والفصل العاشر (٦٠١ (SBC) والبنود رقم (١٠٠٩ و ٦٠٧) والفقرات رقم (١, ٢, ٤, ٦ و ١٠٢٣, ٥, ٢٤, ١٠١ (SBC)                                                                                                                                           |
| ب.     | الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وكافة إصداراتها المتعلقة بالمساعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمساعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.                                                                                                                                                                   |
| ج.     | إصدار الوزارة دليل تصميم المساعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمساعد والسلالم الكهربائية.                                                                                                                                                                                                                                               |
| د.     | أن يتناسب عدد وسعة المساعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وإرتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.                                                                                                                                                                                            |
| هـ.    | أن يتم اختيار مواقع المساعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطه في المجمع، وان تكون في أماكن ظاهرة ومركزية وقريبة من أحد السلالم.                                                                                                                                                                                                       |
| و.     | الإلتزام بإصدار شهادة اختبار وإيجاز بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل،                                                                                                                                                                        |



سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

#### ٦,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:

- ١,٦,٩ يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
- ٢,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدران).
- ٣,٦,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة .
- ٤,٦,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- ٥,٦,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- ٦,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- ٧,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.
- ٨,٦,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد .
- ٩,٦,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- ١٠,٦,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,٦,٩ يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
- ١٢,٦,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوما على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70).
- ١٣,٦,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).
- ١٤,٦,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room"
- ١٥,٦,٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

#### ٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١,٧,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- ٢,٧,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣,٧,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO .
- ٤,٧,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

#### ٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,٨,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC 0٠١) وخاصة الباب رقم (٤) والجدول رقم







|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ٣,٨,٩  | (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.<br>الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC٢٠١) وخاصة الفصل رقم (٢٨).                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ٤,٨,٩  | يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز التجارية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC ٦٠١).<br>يوصى بتجميع مياه التكثيف في المجمعات والمراكز التجارية التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW ٣٥٠) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين. |
| ٩,٩    | <b>متطلبات الأمن والصحة والسلامة:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ١,٩,٩  | يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ٢,٩,٩  | يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ٣,٩,٩  | يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.                                                                                                                                                                                                                        |
| ٤,٩,٩  | عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ٥,٩,٩  | إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ٦,٩,٩  | توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ٧,٩,٩  | وضع لوحة تحذيرية داخل المحل بمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ٨,٩,٩  | يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ٩,٩,٩  | ان يتم تنفيذ منزلق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلق ١٠ درجة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ١٠,٩   | <b>اشتراطات الأعمال الصحية:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ١,١٠,٩ | الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (٦٠٨, ٣, ١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.                                                                                               |
| ٢,١٠,٩ | الالتزام بتطبيق متطلبات كود (NFPA00 ٢٠٢٠) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ٣,١٠,٩ | الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ٤,١٠,٩ | الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| ٥,١٠,٩ | الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ٦,١٠,٩ | يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |





## ١١,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:

### ١,١١,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:

- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصعة المحاذية لواجهة المنشأة) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
- تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي بالمنشأة.

### ٢,١١,٩ نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:

- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
- تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماما بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المنشأة.
- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.

## ١٢,٩ المتطلبات التشغيلية العامة:

- ١,١٢,٩ يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل، ويكون الترخيص لمكتب إدارة المجمع فقط.
- ٢,١٢,٩ الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة، على النشاط.
- ٣,١٢,٩ يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجد، قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ٤,١٢,٩ يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- ٥,١٢,٩ يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
- ٦,١٢,٩ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٧,١٢,٩ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد إلا في حال وجود تصريح أشغال رصيف.
- ٨,١٢,٩ يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المنشأة.
- ٩,١٢,٩ في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتحها لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- ١٠,١٢,٩ يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وتعليمات الجهات الحكومية.
- ١١,١٢,٩ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
- ١٢,١٢,٩ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشأة والمواقف العامة.
- ١٣,١٢,٩ يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء للمنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.



- ١٤,١٢,٩ يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
- ١٥,١٢,٩ يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.
- ١٦,١٢,٩ في حال تقديم خدمة صف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص اللازمة لذلك.
- ١٧,١٢,٩ على صاحب الترخيص التحقق من عدم إتاحة كتب ومطبوعات عدا (القرآن الكريم) الصادر عن مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف في المصليات.

#### ١٣,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

##### الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيح الطاقة (SBC ١٠١) والتي تشمل التالي:

- ١,١٣,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- ٢,١٣,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- ٣,١٣,٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- ٤,١٣,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- ٥,١٣,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- ٦,١٣,٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

#### ١٤,٩ الدراسات الخاصة المطلوبة:

يلتزم المستثمر بتقديم الدراسات الخاصة وهي كالتالي (دراسة بيئية - دراسات ممرورية - دراسات الطاقة الاستيعابية للخدمات والمرافق - دراسة تربة وفقاً لإرتفاع المشروع)، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### ١٥,٩ متطلبات الصحة العامة:

- ١,١٥,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBCV٠١) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC٢٠١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول (2902.1) والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- ٢,١٥,٩ الإلتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفطيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

#### ١٦,٩ متطلبات الوصول الشامل:

- ١,١٦,٩ الإلتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل من كود البناء السعودي العام (SBC-201)
- ٢,١٦,٩ الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقع والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (10-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع الإلتزام بالأبعاد والموصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- ٣,١٦,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013)





٤,١٦,٩ من كود البناء السعودي (SBC-201).  
توفير 5% 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 (11) من كود البناء السعودي (SBC-201).

| إجمالي عدد المواقف | الحد الأدنى للموقف المطلوبة                                            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ٢٥-١               | ١                                                                      |
| ٥٠-٢٦              | ٢                                                                      |
| ٧٥-٥١              | ٣                                                                      |
| ١٠٠-٧٦             | ٤                                                                      |
| ١٥٠-١٠١            | ٥                                                                      |
| ٢٠٠-١٥١            | ٦                                                                      |
| ٣٠٠-٢٠١            | ٧                                                                      |
| ٤٠٠-٣٠١            | ٨                                                                      |
| ٥٠٠-٤٠١            | ٩                                                                      |
| ١٠٠٠-٥٠١           | ٢ % من مجموع المواقف                                                   |
| أكثر من ١٠٠٠ موقف  | ٢٠ مقفلاً بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف<br>موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف |

#### ١٧,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:  
متطلبات الكشف الخارجي:

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.
  ٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
  ٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
  ٤. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللوحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
  ٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حفايات الحريق عن (٩٠ سم).
- ٢,١٧,٩ متطلبات سبل الهروب:
١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
  ٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١٢١ م).
  ٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.
  ٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو





- المعدات عن ٦٠سم.
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
  ٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (١-٥٠٠) شخص.
  ٧. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).
  ٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
  ٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر .
  ١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
  ١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
  ١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
  ١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
  ١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

#### ١٨,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق. ١,١٨,٩
- يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق. ٢,١٨,٩

#### ١٩,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم). ١,١٩,٩
- يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري. ٢,١٩,٩
- يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد. ٣,١٩,٩
- يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه. ٤,١٩,٩
- يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها. ٥,١٩,٩
- يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً. ٦,١٩,٩

#### ٢٠,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق. ١,٢٠,٩
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر. ٢,٢٠,٩
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى. ٣,٢٠,٩
- يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور . ٤,٢٠,٩
- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق. ٥,٢٠,٩
- يحظر تخزين المواد في المخارج ولسالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية. ٦,٢٠,٩



## ٢١,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

## ٢٢,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٢٣,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

١,٢٣,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.  
٢,٢٣,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

## ٢٤,٩ متطلبات المواد الخطرة:

١,٢٤,٩ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:

- أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
- ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.
- ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.

٢,٢٤,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.  
٣,٢٤,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.  
٤,٢٤,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.

٥,٢٤,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (٧,٠٨ م٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.

٦,٢٤,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٣٠,٥٦٦ م٣) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.

٧,٢٤,٩ يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.

٨,٢٤,٩ ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).

٩,٢٤,٩ يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:  
أ. إذا كانت البطارية مفصولة.

ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (19 لتر) (إيهما أقل) .

ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.



- د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.  
١٠,٢٤,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.  
ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.  
ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A.20-B:C-4) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.  
د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.  
هـ. أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١١,٢٤,٩ في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.  
١٢,٢٤,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.
- أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.  
ب. داخل الخيام أو المظلات.  
ج. في الشرفات الخارجية.
- ٢٥,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,٢٥,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتش والاعتماد لكود البناء السعودي.  
٢,٢٥,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي.  
٣,٢٥,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين  
٤,٢٥,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
  - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
  - أعمال البناء بالبلوك.
  - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
  - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٥,٢٥,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٦,٢٥,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، مسارات الدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٧,٢٥,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





# المرفقات





## ١٠ المرفقات:

### ١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة بقيق  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل مجمع تجاري متعدد الاستخدامات في مدينة بقيق بغرض استثماره من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

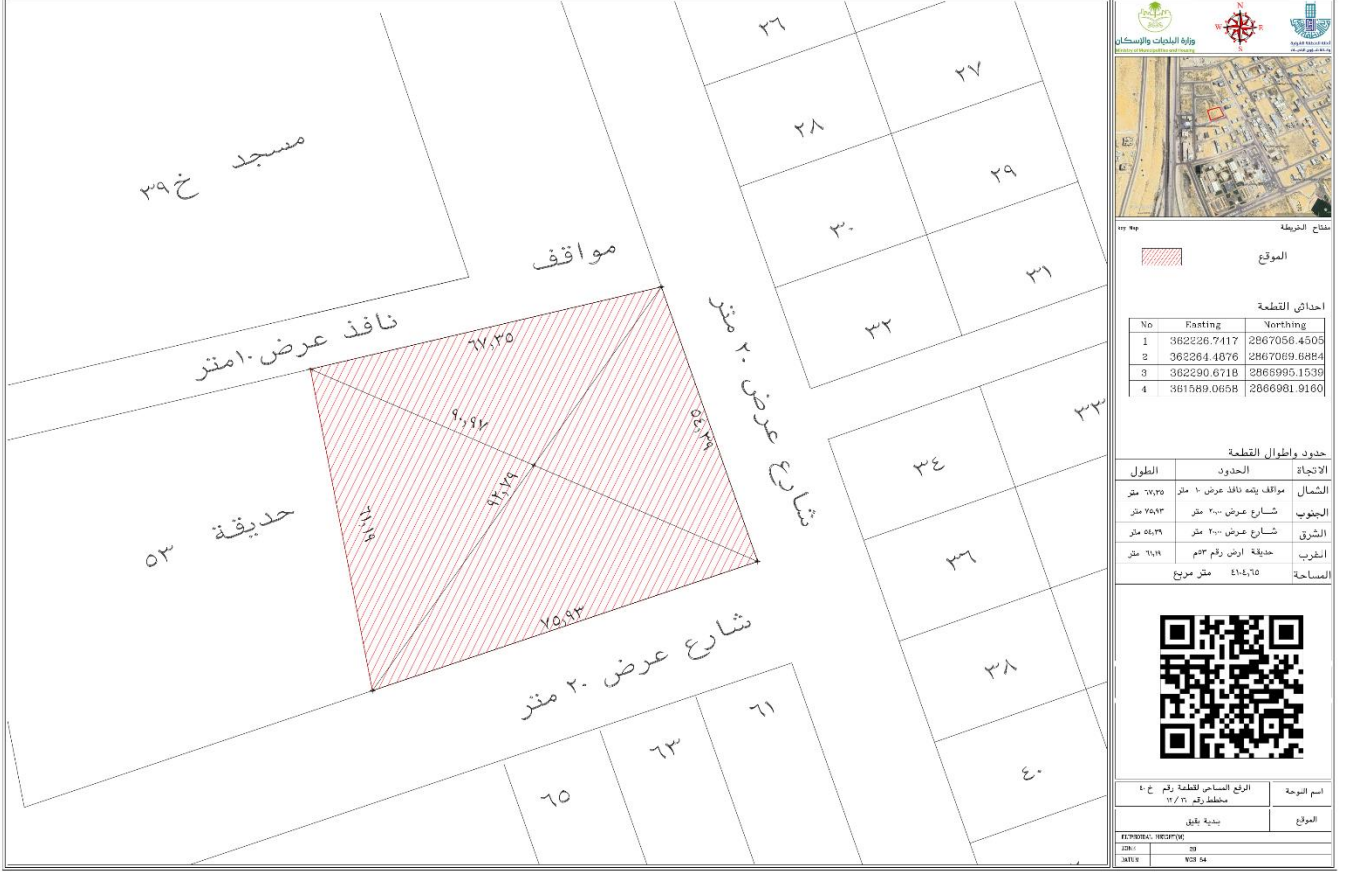
العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع







## كارت الوصف:

| بيانات الموقع          |                                                                                                   |                |                    |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|
| اسم البلدية            | بقيق                                                                                              | اسم الحي       | البساتين           |
| رقم المخطط             | ١٢/١٦                                                                                             | حالة الموقع    | أرض فضاء           |
| رقم القطعة             | ٤٠ خ                                                                                              | النشاط المقترح | مجمع تجاري         |
| النشاط الاستثماري      | تجاري                                                                                             | رمز الاستخدام  | خ-ت - خدمات تجارية |
| دوائر العرض            | ٢٥,٩١٢٤٠٣                                                                                         | خطوط الطول     | ٤٩,٦١٣٩٣٨          |
| المساحة م <sup>٢</sup> | ١٠,٤٠٤ م <sup>٢</sup> بعد حسم الشططة                                                              |                |                    |
| رابط الموقع            | <a href="https://maps.app.goo.gl/briXuowgruQFTTRS7">https://maps.app.goo.gl/briXuowgruQFTTRS7</a> |                |                    |

## الموقع حسب المخطط المعتمد

| الاتجاه | الحدود                             | الاطوال |
|---------|------------------------------------|---------|
| شمالا   | مواقف سيارات يتمه نافذ عرض ١٠,٠٠ م | ١٧,٣٥ م |
| جنوبا   | شارع عرض ٢٠,٠٠ م                   | ٧٥,٩٣ م |
| شرقا    | شارع عرض ٢٠,٠٠ م                   | ٥٤,٣٩ م |
| غربا    | حديقة م ٥٣                         | ٦١,١٩ م |







٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

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





## ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

- يقر المستثمر بما يلي:
- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات للمشروع ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمجمع التجاري وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافتيريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- عين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





## 0,10 نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

- بعاون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم.....الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:
1. ....وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"
- العنوان: .....
- هاتف: .....
- فاكس: .....
- ص.ب: .....
- المدينة: .....
- الرمز البريدي: .....
- البريد الإلكتروني: .....
2. ....وهو ..... برقم ..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد ..... برقم هوية ..... بصفته ..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"
- العنوان المختصر: .....
- رقم المبنى: .....
- اسم الشارع: .....
- الحي: .....
- المدينة: .....
- الرمز البريدي: .....
- الهاتف: .....
- فاكس: .....
- البريد الإلكتروني: .....
- ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".
- التمهيد
- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
  - ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه ..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
  - ولما كان المستثمر مطالعاً ومدرِكاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
  - ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد افترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم ..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

| البند الأول                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | حكم التمهيد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| البند الثاني                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | تعريف لمفردات العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| الاستثمار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| العقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| المشروع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| تنفيذ المشروع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| الجهات ذات العلاقة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| الكراسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| فترة التجهيز والإنشاء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| البند الثالث                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | مستندات العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:</p> <p>٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.</p> <p>٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.</p> <p>٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.</p> | <p>المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. وثيقة العقد الأساسية (العقد).</li> <li>٢. الكراسة.</li> <li>٣. محضر تسليم العقار.</li> <li>٤. العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته.</li> <li>٥. إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ.....</li> <li>٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.</li> <li>٧. الضمان البنكي.</li> <li>٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدت.</li> <li>٩. سجل تجاري ساري المفعول.</li> <li>١٠. الرقم الضريبي.</li> <li>١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.</li> <li>١٢. شهادة الالتزام بالسعودية.</li> <li>١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة.</li> <li>١٤. شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.</li> <li>١٥. نسخة من الإعلان.</li> <li>١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.</li> <li>١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.</li> </ol> |



| البند الرابع                                                                                                                                                                | وصف الموقع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:<br>٢-تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له. | وصف الموقع:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                             | المدينة: الحي:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                             | اسم الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                             | حدود الموقع:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                             | مساحة الموقع:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                             | المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| البند الخامس                                                                                                                                                                | الغرض من العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                             | الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.                                                                                                   |
| البند السادس                                                                                                                                                                | مدة العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                             | مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخه هذا الإشعار. |
| البند السابع                                                                                                                                                                | قيمة العقد وآلية الدفع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                                             | ١-يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                                             | ٢-إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.                                                                                               |
|                                                                                                                                                                             | ٣-في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| البند الثامن                                                                                                                                                                | إلتزامات المستثمر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                             | ١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                             | ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                                                                             | ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



| <p>٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.</p> <p>٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p> |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | البند التاسع     |
| <p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| الرقابة على تنفيذ العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | البند العاشرة    |
| <p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | البند الحادي عشر |
| <p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |





|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| هذا العقد.              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>البند الثاني عشر</b> | <b>فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                         | <p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢ - إذا أدخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أدخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.</p> <p>٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت.</p> <p>ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية. على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p> |
| <b>البند الثالث عشر</b> | <b>تعديلات العقد</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                         | لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>البند الرابع عشر</b> | <b>النظام واجب التطبيق</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |







|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <p>يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.</p>                                                                                                        |                      |
| البند الخامس عشر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | الإخطارات والمراسلات |
| <p>١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.</p> <p>٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.</p> |                      |
| البند السادس عشر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | الخلافاً بين الطرفين |
| <p>المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |
| البند السابع عشر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | نسخ العقد            |
| <p>حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                      |

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

