

بلدية
المجاردة



وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة عسير
بلدية محافظة المجاردة
إدارة الإستثمار

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة إستراحة مناسبات

بلدية
المجاردة



فرنك

جدول محتويات

أ- قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....٤٤
تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....٦٦
الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى٧٧
١. مقدمة	
وصف العقار/النشاط.....١١١١
اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....١٣١٣
١. من يحق له دخول المزايدة:.....٣ ٢. لغة العطاء:.....٣ ٣. مكان تقديم العطاءات:.....٣ ٤. موعد تقديم العطاءات:.....٣ ٥. موعد فتح المظاريف:.....٣ ٦. تقديم العطاء:.....٣ ٧. كتابة الأسعار:.....٣ ٨. مدة سريان العطاء:.....٣ ٩. الضمان:.....٣ ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:.....٣ ١١. مستندات العطاء:.....٣ ١٢. سرية المعلومات:.....٣٣
٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
٤. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....١٨ ٥. الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....١٨ ٦. معainة العقار:.....١٨١٨
٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
٥. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:.....٢٠ ٦. تأجيل موعد فتح المظاريف:.....٢٠ ٧. سحب العطاء:.....٢٠ ٨. تعديل العطاء:.....٢٠ ٩. حضور جلسة فتح المظاريف:.....٢٠٢٠
٦. الترسية والتعاقد	
١. الترسية والتعاقد:.....٢٢ ٢. تسليم الموقع:.....٢٢٢٢
٧. الاشتراطات العامة	

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٢٤	٧ . توصيل الخدمات للموقع.....
٢٤	٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
٢٤	٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من بلدية والجهات ذات العلاقة.....
٢٤	٤. تنفيذ الأعمال:.....
٢٤	٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
٢٥	٦. حق البلدية في الإشراف:.....
٢٦	٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....
٢٦	٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:.....
٢٦	٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....
٢٦	١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:.....
٢٦	١١. سداد الضريبة المضافة
٢٧	١٢. متطلبات السلامة والأمن:.....
٢٧	١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....
٢٨	١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....
٢٨	١٥. أحكام عامة:.....
٣١	الاشتراطات الخاصة
٨	١. مدة العقد:.....
٨	٢. فترة التجهيز والانشاء:.....
٨	٣. المنهجية وطريقة العمل:.....
٨	٤. إدارة المشروع والفنين:.....
٨	٥. أنشطة المجمع التجاري:.....
٨	٦. مساحة المحلات التجارية:.....
٨	٧. مواصف السيارات:.....
٨	٨. المسئولية عن المخالفات:.....
٨	٩. الصيانة:.....
١٠	١٠. اشتراطات أمنية:.....
٨	١١. الالتزام باشتراطات لواح البلدية:.....
٨	١٢. الفكرة التصميمية:.....
٨	١٣. اللوحات الإرشادية:.....
٨	١٤. المسئولية عن الحوادث:.....
٩	الاشتراطات الفنية
٩	١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....
٩	٢. الاشتراطات التنظيمية:.....
٩	٣. الاشتراطات المعمارية:.....
٩	٤. الاشتراطات الإنسانية:.....
٩	٥. الاشتراطات الكهربائية:.....
٩	٦. الاشتراطات الميكانيكية:.....
٩	٧. الاشتراطات الصحية:.....



٩ .	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....	٤٠
١٠.	المرفقات "الملحق"	٤٣
١٠ .	١. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦).....	٤٣
١٠ .	٢. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....	٤٤
١٠ .	٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦).....	٤٥
١٠ .	٤. إقرار من المستثمر.....	٤٦
١٠ .	٥. نموذج العقد	٤٧



ـ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

► يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فراس * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومحفظ – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟	
نموذج العطاء	١			
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢			
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣			
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك	٤			
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	٥			
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٦			
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٧			
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	٨			
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	٩			
نسخة من الإعلان	١٠			
عرض موقع المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحراف حسب النموذج المرفق	١١			
صور شهادات الخبرة	١٢			



		كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع وملحقاتها وموثقة من المستثمر	١٣
مرافق تابعة للعقد			
		نموذج محضر تسليم المشروع	١٤
		نموذج عطاء	١٥

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو استراحة مناسبات المراد تصميمه واقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع	العقار
هو شركة أو مؤسسة يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة استراحة مناسبات	المستثمر
استراحة مناسبات عبارة عن مبني يضم عدة قاعات	مسمى المشروع
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة	مقدم العطاء
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فراس*	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع	الجهات ذات العلاقة
يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري	الأعمال (الخدمات)

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



جدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر موعد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المزايدة		تحدهه البلدية
موعد الإخطار بالترسية		تحدهه البلدية
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغى حق المستثمر في الترسية ويصدر الضمان
تاريخ تسليم العقار		خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد		من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم بإشعاره 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 إيجاريه



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

١-مقدمة

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



١. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة المجاردة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة استراحة مناسبات مع تشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.
- وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - بلدية المجاردة – إدارة الاستثمار
 - تليفون: ٠١٧٢٨١٢٩٠٠
 - أو فاكس: ٠١٧٢٨١٢٦٨٥
 - أو على البريد الإلكتروني majardh@ars.gov.sa

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



2-وصف العقار / النشاط

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٢. وصف العقار/النشاط

إنشاء وتشغيل وصيانة استراحة مناسبات	النشاط
استراحة	مكونات النشاط
الحي: النسيم	المدينة: المجاردة
الشارع: حنين	موقع العقار
رقم العقار	رقم المخطط
بطول: حسب الكروكي المرفق	شمالاً : شارع عرض ٣٠ م
بطول: حسب الكروكي المرفق	جنوباً : شارع عرض ٣٠ م
بطول: حسب الكروكي المرفق	شرقاً : شارع عرض ٣٠ م
بطول: حسب الكروكي المرفق	غرباً : شارع عرض ٣٠ م
أرض	نوع العقار
٤٥٤ م٣	مساحة الأرض
-	مساحة المباني
-	عدد الأدوار
-	نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. ١. من يحق له دخول المزايدة:

► يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروع استراحة مناسبات في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣. ٢. لغة العطاء:

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

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

٣. ٣. مكان تقديم العطاءات:

► تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص باسم سعادة رئيس بلدية محافظة المجاردة وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣ .٦ .٣ والبند ٣ .٦ .٤) باليد لإدارة الاستثمار ببلدية محافظة المجاردة.

٣. ٤. موعد تقديم العطاءات:

► يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.



٣.٥. موعد فتح المظاريف:

➢ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هـ

٣.٦. تقديم العطاء:

- ٣.٦.١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣.٦.٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.
- ٣.٦.٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- ٣.٦.٤. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣.٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ٣.٧.١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.



٣. ٢. ٧. بدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفًا) بالريال السعودي.

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

٣. ٨. 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣. ٩. الضمان:

٣. ١. ٩. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

٣. ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣. ١١. مستندات العطاء:

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

٣. ١١. ١. نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



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

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

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

٣. ١١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها يتم توقيعها من المستثمر ، تأكيداً للتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٣. ١٢. سرية المعلومات:

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



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤.١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤.٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

► في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على آلية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤.٣. معاينة العقار:

► على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



5-ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٥. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥.١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥.٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

▶ يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥.٣. سحب العطاء:

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥.٤. تعديل العطاء:

▶ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، وإن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥.٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

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



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦.١. الترسية والتعاقد:

- ٦.١.١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وت تقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦.١.٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- ٦.١.٣. يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦.٢. تسلیم الموقـع:

- ٦.٢.١. يتم تسلیم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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.
- ٦.٢.٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسـب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٧. الاشتراطات العامة

٧. ١. توصيل الخدمات للموقع

► يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧. ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٧. ٣. 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.

٧. ٤. تنفيذ الأعمال:

► يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء استراحة مناسبات إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧. ٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

► يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

٧. ٥. ١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.



٧. ٥. ٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
٧. ٥. ٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٧. ٥. ٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٧. ٥. ٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٧. ٥. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. ٥. ٧. إجراء التعديلات والتغييرات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦. حق البلدية في الإشراف:

٦. ٦. ١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٦. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٦. ٦. ٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.



كرامة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

ملاحظة هامة: سيتم تطبيق الزيادة الدورية على القيمة الإيجارية كل خمسة سنوات بمعدل ٥%

١١. سداد الضريبة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرر الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٢. ٧. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

١٢. ١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
١٢. ٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
١٢. ٣. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
١٢. ٤. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
١٢. ٥. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاء الافراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
١٢. ٦. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
١٢. ٧. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٣. ٧. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٧. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧. ١٤. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧. ١٤. ٢. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧. ١٥. أحكام عامة:

٧. ١٥. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧. ١٥. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧. ١٥. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧. ١٥. ٤. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

٧. ١٥. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرر الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧. ١٥. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

٧. ١٥. ٦. ١. وثيقة العقد الأساسية:

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



6.15.7 كراسة الشروط والمواصفات.

6.15.7 المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

6.15.7 خطاب قبول العرض والترسيمة

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية





كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٨. الاشتراطات الخاصة

١. الاشتراطات الخاصة

- | | |
|--|-------|
| مدة العقد:
مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية. | ٨/١ |
| فترة التجهيز والتجديد:
يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد. | ٨/٢ |
| وقت ومدة التشغيل اليومية:
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية. | ٨/٣ |
| المسؤولية عن المخالفات:
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة. | ٨/٤ |
| تأمين الحراسات:
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعويين من العوائل. | ٨/٥ |
| أماكن تجهيز الطعام:
يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ. | ٨/٦ |
| إذا كان صاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية ، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها ، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب | ٨/٦/٢ |
| مواقف السيارات :
يلتزم المستثمر بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> ١- توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٥٠ م٢ من مسطحات المبني. ٢- مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة. ٣- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية. | ٨/٧ |
| كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية | |



اشتراطات الصيانة:

٨/٨

٨/٨/١ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكيف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.

يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.





كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٩. الاشتراطات الفنية

٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٩. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٣. الاشتراطات المعمارية:

٩. ٣. ١. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

٩. ٣. ٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٩. ٣. ٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٩. ٣. ٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية لواجهات الموقع العام.

٩. ٣. ٥. توفير غرف للإدارة ومصلى.

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٩. ٣. ٦. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
٩. ٣. ٧. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمداخل أو مخارج.
٩. ٣. ٨. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
٩. ٣. ٩. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة لكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
٩. ٣. ١٠. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٩. ٣. ١١. تسويير وإضاءة الموقع وتشجيره.
٩. ٣. ١٢. مداخل ومخارج استراحة المناسبات على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
٩. ٣. ١٣. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
٩. ٣. ١٤. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
٩. ٣. ١٥. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
٩. ٣. ١٦. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
٩. ٣. ١٧. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩. ٤. اشتراطات الانشائية:

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



- ٩ . ٤ . ١ . أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق و مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٩ . ٤ . ٢ . يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٩ . ٤ . ٣ . يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات و توصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٩ . ٤ . ٤ . تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
- ٩ . ٤ . ٥ . تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ٩ . ٤ . ٦ . عند استخدام نظام إنسائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ٩ . ٤ . ٧ . عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- ٩ . ٤ . ٨ . لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٩ . ٤ . ٩ . في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الإشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ٩ . ٤ . ١٠ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.



٩. ٤. ١١. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩. ٥. الاشتراطات الكهربائية :

٩. ٥. ١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

٩. ٥. ٢. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٩. ٥. ٣. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية كما يجب فصل الانارة الداخلية عن الخارجية المتمثلة في الواجهات الخارجية للمجمع والموافق ولوحات الإعلانات بالمجمع وكذلك ضرورة فصل دوائر القوى عن دوائر الانارة وعمل لوحات مستقلة لكل منها وكذلك لوحات التكيف.

٩. ٥. ٤. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة الدعائم المعدنية.

٩. ٥. ٥. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

٩. ٥. ٦. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٩. ٥. ٧. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٩. ٥. ٨. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

٩. ٥. ٩. ١. وحدات إنارة طوارئ.

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



٢. ٨. ٥. ٩. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

٣. ٨. ٥. ٩. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٤. ٨. ٥. ٩. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٥. ٩. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

١. ٩. ٥. ٩. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لقادى الأخطار.

٢. ٩. ٥. ٩. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

٣. ٩. ٥. ٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

١. ١٠. ٥. ٩. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.

٢. ١٠. ٥. ٩. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.

٣. ١٠. ٥. ٩. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٤. ١٠. ٥. ٩. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٥. ١٢. ٥. ٩. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



٩. ٥. ١٣. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩. الاشتراطات الميكانيكية:

٩. ٦. ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

٩. ٦. ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

٩. ٦. ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٩. ٦. ٤. ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف وإنذار ومكافحة الحرائق...الخ.

٩. ٦. ٤. ٢. أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩. الاشتراطات الصحية:

٩. ٧. ١. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٩. ٧. ٢. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٩. ٧. ٣. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.



٩. ٧. ٤. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات المياه الأرضية والعلوية الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩. ٨. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

٩. ٨. ١. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

٩. ٨. ٢. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.

٩. ٨. ٣. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٩. ٨. ٤. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.

٩. ٨. ٥. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتنوى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩. ٨. ٦. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٩. ٨. ٧. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩. ٨. ٨. ٩. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحرائق.

٩. ٨. ٩. ٩.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.



٩.٨.١٠. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



- ١٠ المرفقات (الملحق)

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



١٠. المرفقات "الملحق"

١٠. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة المجاردة:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة المجاردة بغرض استثماره في إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة إستراحة مناسبات 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 وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنسeny ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

.....									أسم المستثمر
.....									رقم بطاقة الأحوال
.....									صادرة من
جوال		فاكس		هاتف					
تاريخ التقديم		رمز البريدي		ص. ب					

العنوان

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

العنوان

الاسم

التاريخ

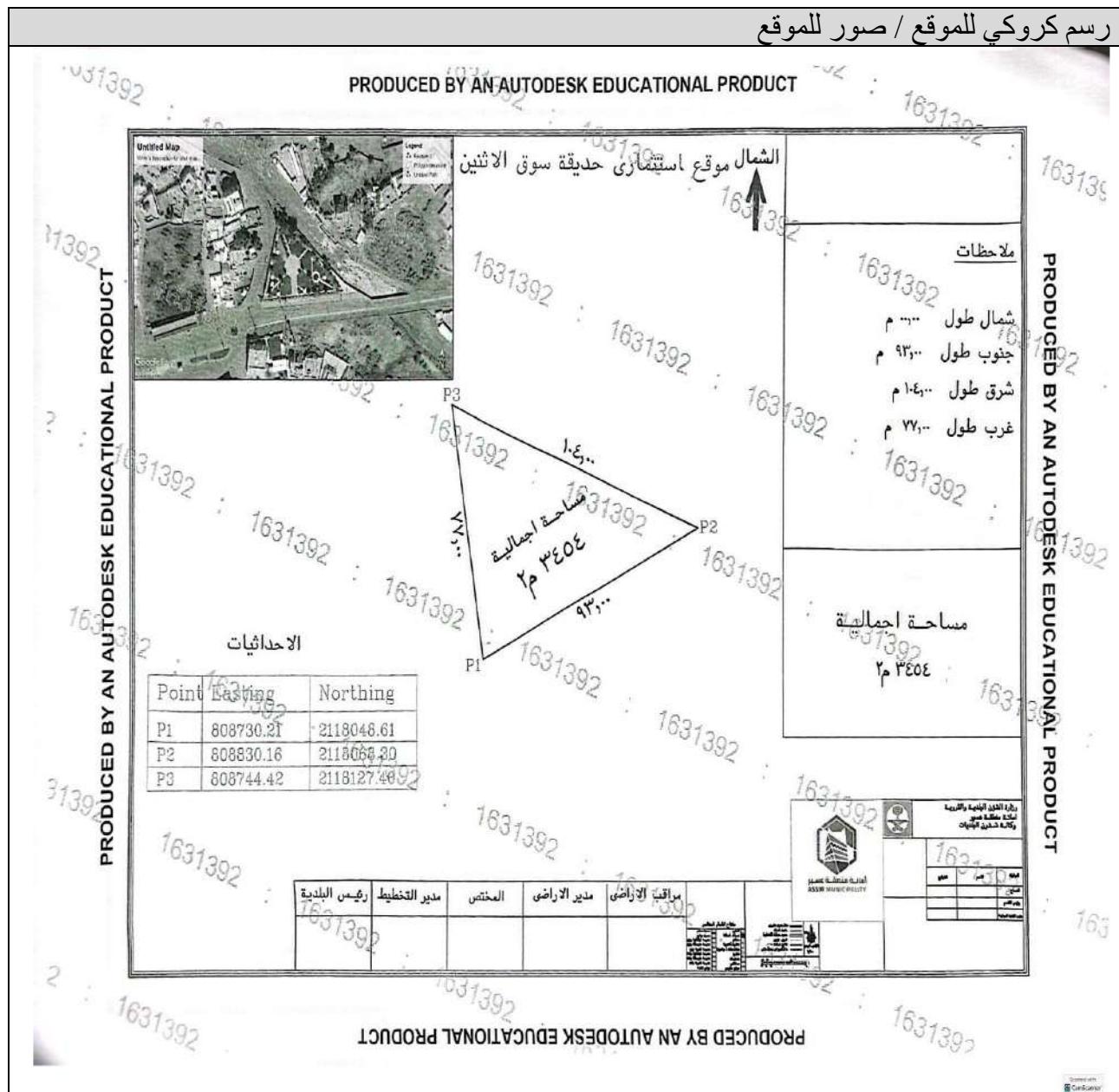
التوقيع

كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



١٠. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

رسم كروكي للموقع / صور للموقع



كراسة شروط ومواصفات المجتمعات التجارية



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

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 ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>رئيس بلدية محافظة المجاردة</p> <p>التوقيع</p> <p>- صورة لملف العقار -</p>	



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

٤. ٤. إقرار من المستثمر

► يقر المستثمر بما يلي:

١٠. ٤. ١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
١٠. ٤. ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
١٠. ٢. ٤. ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩
١٠. ٢. ٤. ٢. لائحة الاستردادات البلدية لقصور الأقراح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
١٠. ٤. ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

١٠ . نموذج العقد

- رقم العقد
- تاريخ العقد
- عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

١ - أسم البلدية: ومقارها: ويمثلها في التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
هاتف: فاكس: ص.ب.:
المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

٢ - **أ^نس^م ال^مس^تث^رر:** رقم الهوية:
..... صادرة من: بتاريخ / / شركة / مؤسسة:
..... سجل تجاري رقم
..... صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثانٍ العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب.:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات المائية بخطاب رقم في / القاضي بقبول الطلب
المقدم من الطرف الثاني لاستئناف العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى :	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو إستراحة مناسبات المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.



هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة		
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة		
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.			
المادة الثالثة : وصف العقار			
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:			
	نوع النشاط		
رقم المخطط	الحي	المدينة	موقع العقار
رقم العقار		الشارع	
	(حسب الكروكي المرفق)		حدود العقار
غربا	شرقا	جنوبا	شمالا
بطول	بطول	بطول	بطول
نوع البناء	عدد الادوار	مساحة المبني	مساحة العقار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وادارة وتشغيل وصيانة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

<p>مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.</p>
<p>المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء</p>
<p>يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.</p>
<p>المادة السابعة : الإيجار السنوي</p>
<p>الإيجار السنوي للعقار (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.</p>
<p>المادة الثامنة : التزامات المستثمر</p> <p>يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:</p> <p>الحصول على التراخيص الازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</p> <p>تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.</p> <p>توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p> <p>الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أي إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.</p> <p>سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع.</p> <p>تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.</p> <p>تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمرتبطة بالنشاط.</p> <p>سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.</p>
<p>المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد</p> <p>للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.</p>
<p>المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد</p> <p>لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.</p>



المادة الحادية عشر : لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.
المادة الثانية عشر : في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٢٠٢٢/٨/٦— والتعيم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/٢٥ في ٢٠٢٢/١/١٤هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لاما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.
المادة الثالثة عشر : يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المنفق 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 بالإإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
المادة الرابعة عشر : يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار



تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق البلدية، وعلى المستأجر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكماتها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ في ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة:

المادة التاسعة عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكالمات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولی التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية