



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة شؤون البلديات  
إدارة الأراضي والاستثمار  
بلدية عين دار

# كراسة شروط ومواصفات قصور أفراح الفردانية (إنشاء وتشغيل وصيانة)



## 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 المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفق الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٩
٣,١	من يحق له دخول المزايمة	٩
٣,٢	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣,٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣,٥	موعد فتح المظاريف	١٠
٣,٦	تقديم العطاء	١٠
٣,٧	سرية المعلومات	١٠
٣,٨	كتابة الأسعار	١١
٣,٩	مدة سريان العطاء	١١
٣,١٠	الضمان	١١
٣,١١	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣,١٢	مستندات العطاء	١٢
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٣
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٣
٤,٣	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
٥,١	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
٥,٣	سحب العطاء	١٤
٥,٤	تعديل العطاء	١٤
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٥
٦,١	الترسية والتعاقد	١٥



## فهرس محتوى الكراسة

١٥	تسليم الموقع	٦,٢
١٦	الاشتراطات العامة	٧
١٦	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٦	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧,٣
١٦	تنفيذ الأعمال	٧,٤
١٦	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
١٧	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
١٧	تقرير المفاضل والمكتب الهندسي	٧,٧
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٨
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٩
١٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,١٠
١٨	متطلبات السلامة والأمن	٧,١١
١٩	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١٢
١٩	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٣
١٩	أحكام عامة	٧,١٤
٢٠	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٠	مدة العقد	٨,١
٢٠	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
٢٠	العائد السنوي	٨,٣
٢٠	النشاط الاستثماري المسموح به	٨,٤
٢٠	فهم المشروع ومتطلباته	٨,٥
٢٠	وقت ومدة التشغيل اليومية	٨,٦
٢٠	المسئولية عن المخالفات	٨,٧
٢٠	تأمين الحراسات	٨,٨
٢١	أماكن تجهيز الطعام	٨,٩
٢١	مواقف السيارات	٨,١٠
٢١	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,١١
٢٢	اشتراطات التنظيم المكاني	٨,١٢
٢٣	متطلبات الذكية	٨,١٣
٢٣	اللوحات الإعلانية	٨,١٤
٢٣	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨,١٥



## فهرس محتوى الكراسة

٢٤	الغرامات والجزاءات	٨,١٦
٢٤	القيمة المضافة	٨,١٧
٢٤	الاشتراطات الفنية	٩
٢٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٢٥	أعمال مطلوبة من المستثمر	٩,٢
٢٦	الاشتراطات المعمارية	٩,٣
٢٨	الاشتراطات الإنشائية	٩,٤
٢٩/٢٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩,٥
٣٠	اشتراطات الأعمال الصحية	٩,٦
٣٠	الاشتراطات الميكانيكية	٩,٧
٣١	اشتراطات تركيب الغاز	٩,٨
٣٢	المرفقات	١٠
٣٢	نموذج العطاء	١٠
٣٣	المخطط العام للموقع (كروي للموقع)	١٠,١
٣٤	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٢
٣٤	إقرار من المستثمر	١٠,٣
٣٥	عقد الإيجار	١٠,٤

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء.		
٢	كراسة الشروط ومواصفات 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.		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٢	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات:

المشروع	هو قصر الأفراح المراد إنشائه وصيانته وإدارته من قبل المستثمر.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها قصر الأفراح.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايعة الإلكترونية عن طريق (فرص)
قصر الأفراح	هي المباني المخصصة لإقامة المناسبات والمعارض بأنواعها، والمصممة لاستقبال أعداد كبيرة من الأشخاص بوقت واحد. وقد تكون مباني مستقلة أو ملحقة بمباني أخرى) مثل الفنادق
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات.

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار :

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية



## ١. مقدمة:

ترغب بلدية عين دار في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات 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 أية 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:

إدارة: إدارة وتنمية الاستثمار

تليفون: ٠١٣٥٦٨٨٨٧٨ فاكس: ٠١٣٨٠٤١٧١٦

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

## ٢. وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وصيانة قصر أفراح		نوع النشاط
قاعة أفراح مع مطبخ خاص بالقاعة		مكونات النشاط
المدينة: هجرة الفردانية	البلدية: عين دار	موقع العقار
الشارع: شارع عرض ٣٠ م	الحي: غرناطة	
رقم المخطط: ٥٠/١٢	رقم العقار: خ ٧	
		باركود الموقع
شمالاً: شارع عرض ٢٠,٠٠ م	بطول: ١٢٢,٤٦ م	حدود العقار
جنوباً: شارع عرض ٣٠,٠٠ م	بطول: ١١٩,٩٨ م	
شرقاً: شارع عرض ٢٠,٠٠ م	بطول: ١١١,٩٣ م	
غرباً: مواقف سيارات	بطول: ١٢١,٦٤ م	
أرض فضاء		نوع العقار
٢م ١٤٠.٨١,٠٠		مساحة الموقع
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

### الخدمات بالعقار:

.....  
بيانات أخرى:

.....  
معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.

## ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

### ١,٣ من يحق له دخول المزايدة:

- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع قصر أفرح التقديم في هذه المنافسة.  
ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادريين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.  
٢,١,٣ 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 التقديم 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:

تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية. تقدم العطاءات داخل ظرف مختوم بالشمع والمختومة ويكتب عليها من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة:

بلدية عين دار

إدارة المشتريات - لجنة فتح المظاريف - عين دار - شارع الملك عبدالله بن عبدالعزيز

ص.ب: (٢٢) الرمز البريدي: ٣١٩٩٢

تليفون: ٠١٣٥٦٨٨٨٧٨ . فاكس: ٠١٣٨٠٤١٧١٦ .

البريد الإلكتروني: [innovation@eamana.gov.sa](mailto:innovation@eamana.gov.sa)

### 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.

### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إفاق كامل المستندات المطلوبة بكتابة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية

### ٧,٣ سرية المعلومات:

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

### ٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.



٣,٨,٣ 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 وختمه.

### ٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ١٠,٣ الضمان:

١,١٠,٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة 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.

٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، 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

### ١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١٢,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.



- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣,١٢,٣ 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 سارية المفعول من السجل التجاري.
- 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 ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور أفراح.



## 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 الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

### ٣,٤ معاينة العقار

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

## ٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

### ١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات

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 ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً لللائحة التصرف بالعقار.

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

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

### ٢,٥ 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 كتابة.

### ٣,٥ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤,٥ تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### ٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

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



## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد

- ١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢,١,٦ يتم إنداز من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣,١,٦ 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.
- ٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

### 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، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧ . الاشتراطات العامة :

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

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

### 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. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح 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 التزم بها.

### ٥,٧ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.



## ٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها 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 تركيبه وتنفيذه 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 الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

## ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي

بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ قصر الأفراح ومطابقته للمواصفات.

## ٨,٧ استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

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

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو 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 عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

## 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ١١,٧ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١١,٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢,١١,٧ أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٣,١١,٧ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر.
- ٤,١١,٧ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).
- ٥,١١,٧ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن ٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٢٥٠٠٠م<sup>٢</sup>.
- ٦,١١,٧ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.
- ٧,١١,٧ تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.
- ٨,١١,٧ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.
- ٩,١١,٧ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
- ١٠,١١,٧ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.
- ١١,١١,٧ يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء القصر في أوقات الطوارئ أو إيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور الدفاع المدني.
- ١٢,١١,٧ تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
- ١٣,١١,٧ الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٤,١١,٧ 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، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



## ١٢,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

## ١٣,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

١,١٣,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٢,١٣,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

## ١٤,٧ أحكام عامة

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

٢,١٤,٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ

## ٨. الاشتراطات الخاصة:

- ١,٨ مدة العقد
- مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء
- يمنح المستثمر فترة (٤٥٠ يوماً) تعادل (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٣,٨ العائد السنوي
- للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (١٠%).
- ٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به
- النشاط الاستثماري المسموح به هو قصر أفراح ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- ٥,٨ فهم المشروع ومتطلباته
- يجب على المستثمر أن يراعي ما يلي:
١. تقييم وحصر الإمكانات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.
  ٢. تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.
- وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.
- ٦,٨ 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.
- ٧,٨ المسؤولية عن المخالفات
- يكون المستثمر مسؤولاً كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.
- ٨,٨ تأمين الحراسات
- يلتزم المستثمر بتأمين الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة وتركيب كاميرات مراقبة وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.



## ٩,٨ أماكن تجهيز الطعام

- ١,٩,٨ 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.
- ٢,٩,٨ إذا كان لصاحب 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.

## ١٠,٨ مواقف السيارات

- ١,١٠,٨ توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بو اقع موقف سيارة لكل ٢م٥٠ من مسطحات المباني.
- ٢,١٠,٨ توفير مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة.
- ٣,١٠,٨ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٤,١٠,٨ لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى قصر الأفراح عن خمسة أمتار وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
- ٥,١٠,٨ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

## ١١,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة

- ١,١١,٨ تجري بصورة دورية صيانة عامه لقاعة الأفراح وكافة تجهيزاتها من: كهرباء، تكييف، وتركيبات صحية ومعدات وأثاث وأنظمة السلامة وغيرها
- ٢,١١,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣,١١,٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.

## ١٢,٨ اشتراطات التنظيم المكاني

- ١,١٢,٨ تكون مواقع قاعات المناسبات (قصور الأفراح) على شارع مخصص للاستعمال التجاري، ويمكن فتح مداخل جهة الشوارع الفرعية للطوارئ
- ٢,١٢,٨ تكون نسب البناء والارتدادات والارتفاعات حسب أنظمة البناء في المنطقة



٣,١٢,٨ لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل قاعات المناسبات (قصور الأفراح)  
٤,١٢,٨ يوضح الجدول رقم (٤-١) الحد الأدنى لمساحة الموقع لقاعات المناسبات والاستراحات والشاليهات:

النشاط	المنطقة
قاعات المناسبات (قصور الأفراح)	منطقة أ* : 10م <sup>2</sup> من مساحة الأرض/شخص منطقة ب* : 8م <sup>2</sup> من مساحة الأرض/شخص
الاستراحات (الشاليهات)	غير محدد
* يتم تحديد عدد الأشخاص من قبل المستثمر	
* فئة أ: مدن (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الدمام، الخبر، الظهران، جدة، بريدة، حائل، تبوك، سكاكا، عرعر، الطائف، الهفوف، حفر الباطن)	
* فئة ب: مدن (أيها، الباحة، نجران، جازان) + جميع محافظات ومراكز المملكة	

٥,١٢,٨ في حالة المناطق التي ليس لها مخططات معتمدة، يجب اتباع الاشتراطات البلدية لأقرب مدينة أو قرية تابعة لها، بما لا يتعارض مع كود البناء السعودي

٦,١٢,٨ يلزم عمل أسوار مصممة على حدود مواقع مباني قاعات المناسبات (قصور الأفراح) المستقلة من جهة الجوار الملاصق السكني فقط، ويكون الحد الأدنى لارتفاع السور ٢,٤م، وفي حالة بناء أسوار أمامية على الشوارع فيجب أن تكون الأسوار نافذة غير مصممة

٧,١٢,٨ يسمح بإنشاء دور (أدوار) قبو أسفل حدود الدور الأرضي فقط، يستخدم لمواقف السيارات، ويسمح أن تكون مداخله ومخارجه من جميع الشوارع المحيطة، ولا يسمح باستخدامه لنشاطات تجارية أو ترفيهية أو مستودع

٨,١٢,٨ لا يشترط حد أدنى للمسافة الفاصلة بين المسجد وقاعات المناسبات (قصور الأفراح)

٩,١٢,٨ لا يشترط حد أدنى للمسافة الفاصلة بين قاعتي مناسبات (قصر أفراح)، سواء كانت قاعة المناسبات على نفس الاتجاه أو في الاتجاه المقابل من الطريق/الشارع

١٠,١٢,٨ معدلات مواقف السيارات لمباني قاعات المناسبات (قصور الأفراح) والاستراحات والشاليهات كما هو موضح في جدول رقم (٤-٢)

معدلات موقف السيارات لمباني قاعات المناسبات (قصور الأفراح) والاستراحات (الشاليهات)

النشاط	المواقف المطلوبة
قاعات المناسبات (قصور الأفراح)	موقف / 25م <sup>2</sup> من إجمالي مساحة البناء
الاستراحات (الشاليهات)	موقف / 50م <sup>2</sup> من إجمالي مساحة البناء



### ١٣,٨ متطلبات المدن الذكية:

١. توفير مواقف السيارات الكهربائية بعد أدنى ٥% من إجمالي مواقف السيارات وفق دليل مواقف السيارات الكهربائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
٢. توفير نظام لمواقف السيارات وتوفير شاشة بعدد السيارات داخل المواقف والمواقف الشاغرة والغير شاغرة
٣. التأكيد من تغطية مواقف السيارات بالكاميرات وفق المتطلبات للكاميرات من الحماية الأمنية الصادرة من وزارة الداخلية
٤. استخدام التقنية في إدارة الحشود ضمن المركز في الدخول والخروج
٥. توفير أجهزة فرز للنفايات القابلة لإعادة التنوير

### ١٤,٨ اللوحات الإعلانية:

يلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمباني والمحلات التجارية وكافة أنشطة المشروع ويجب على المستثمر إنشاء سور خارجي يحجب الرؤية على الأعمال الإنشائية لتحسين المشهد الحضري

### ١٥,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قصر للأفراح وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

### ١٦,٨ 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 تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ وتحديثاتها.

### ١٧,٨ القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ٩ . الاشتراطات الفنية:

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

يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

### ٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر

- ١,٢,٩ مراجعة استشاري البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبترو على الطبيعة قبل لبدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد (مرفق).
- ٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق استشاري البلدية.
- ٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبتير قطعة الأرض.
- ٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلتة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.
- ٥,٢,٩ تسوير كامل الموقع.
- ٦,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية لمبنى القصر وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.
- ٧,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والارتدادات لمثل هذا النشاط.
- ٨,٢,٩ 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 وأخذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- ٩,٢,٩ التقيد بالاشتراطات الفنية المذكورة أدناه كحد أدنى لإقامة قصر للأفراح ومواد البناء بالإضافة الى التقيد بما صدر من البلدية والجهات الحكومية ذات العلاقة من اشتراطات ومعايير فنية خاصة بقصور الأفراح.
- ١٠,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد.

### ٣,٩ الاشتراطات المعمارية

١,٣,٩ تفصل الصالات (الرجال، النساء، الطعام) بقاعات المناسبات (قصور الأفراح) عن غرف التخزين والخدمات، و أية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات و أبواب مقاومة للحريق، وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١-SBC) وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٢,٣,٩ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال، النساء، الطعام) بقاعات المناسبات، كما يجب تحديد عروض أبواب المداخل ومخارج الطوارئ وفقاً للاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي (SBC-201) بالإضافة للالتزام بكود الحمامية من الحرائق السعودي (٨٠١-SBC) ويجب أن تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالة الطوارئ

٣,٣,٩ وضع لوحة مضياء أو شعار على المداخل الرئيسية لقاعات المناسبات تتضمن الاسم التجاري.

٤,٣,٩ . توفير دورات المياه لقاعات المناسبات بمعدل مرحاض (١) لكل ٧٥ رجالاً ومرحاض (١) لكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص، كما يتم توفير دورات مياه للاستراحات بمعدل حمام (١) لكل وحدة إقامة يتكون من مرحاض وحوض ودش طبقاً للمعدلات الواردة بالفصل (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

### ٤,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة

١,٤,٩ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من الحريق ومكافحة انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب، والمسارات، والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية .

٢,٤,٩ . توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨ % من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثامن عشر من كود البناء السعودي (SBC-201) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك .

٣,٤,٩ . توفير العزل الصوتي اللازم للحوائط الخارجية في قاعات المناسبات حسب الجدول (٥-١) مع الالتزام بتطبيق المتطلبات الواردة بمواصفات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة 4 .

٤,٤,٩ . عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف والالتزيم عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل .

٥,٤,٩ . توفير تجهيزات الإسعافات الطبية الأولية مع وضع اللوحات الإرشادية التي تدل على أماكنها.

### الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحربي بالنسبة لضوضاء المجتمع

المسمى	نهاراً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	ليلاً (ديسبل)
قاعات مناسبات (قصور الأفراح) ملحقة بمباني أخرى (مثل الفنادق)	55	50	55
قاعات مناسبات (قصور الأفراح) المستقلة / الاستراحات	60	55	50

## ٥,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

١,٥,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

٢,٥,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (720 من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

## ٦,٩ متطلبات الوصول الشامل

١,٦,٩ يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل. مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

٢,٦,٩ يلزم استخدام اللوحات الإرشادية بقاعات المناسبات والاستراحات حسب ما ورد بالفصل (1009.9.10.11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي (SBC-201)

٣,٦,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (2-5) التالي طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.

٤,٦,٩ 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)

## عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة



الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
2% من مجموع المواقف	1,000-501
20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1,000 موقف	أكثر من 1,000 موقف

#### ٧,٩ الاشتراطات الإنشائية :

- يلتزم الاستشاري أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، ومراعاة النقاط التالية
- ١,٧,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة بقاعات المناسبات (قصور الأفراح).
- ٢,٧,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي (SBC-201) التي تستخدم في قاعات المناسبات (قصور الأفراح)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.
- ٣,٧,٩ التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.
- ٤,٧,٩ 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.

#### ٨,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار وفق ما يلي::
- ١,٨,٩ يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-401) فيما يخص قاعات المناسبات (قصور الأفراح)، كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي

- ٢,٨,٩ تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الأماكن المعدة لوجود أكثر من 50 فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم (718:55-9) و (718:53) من كود البناء السعودي
- ٣,٨,٩ توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات البنود (604.1013.1008) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)
- ٤,٨,٩ يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (711) من كود البناء السعودي (SBC-401) بخصوص تركيبات الإنارة للمناطق المفتوحة بقاعات المناسبات والاستراحات
- ٥,٨,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام، والكود الكهربائي السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية (فصل ٢٧/٢٠١) متضمنة متطلبات الأمن والسلامة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧)، ومضخات الحماية من الحريق (الفصل 83/401/508/801) وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض (الفصل ٥٤/٤٠١) والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق (الفصل ٨٢/٤٠١) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.
- ٦,٨,٩ الالتزام 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، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ٧,٨,٩ الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال استخدامها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بتزويدها بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت (sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية
- ٨,٨,٩ فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يلزم تطبيق متطلبات الفصول رقم (43 و 52 و 54) و البنود أرقام (53 6.3) و (84 8.2.1.1) و الملحق رقم 1 (Annex F51) من كود البناء السعودي (SBC-401)



٩,٨,٩ في حالة قاعات المناسبات (قصور الأفراح) المستقلة والاستراحات (الشاليهات) يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية، ومن ضمنها تحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع 3 أطوار 400/230 والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة..

#### ٩,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١,٩,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) بحيث يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة والجداول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل (29) جدول (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC-702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط

٢,٩,٩ في حالة وجود خزانات مياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ١٠,٩ الاشتراطات الميكانيكية

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار وفق الآتي:

١,١٠,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO) ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (11-1) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601)

٢,١٠,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد 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.



- ٣,١٠,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١١,٩ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء
- ١,١١,٩ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية (فصل 4 - جدول 403.3.1.1)، والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والفصل (28) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)
- ٢,١١,٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350kw واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ١٢,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق
- ١,١٢,٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام (SBC-201) - على ان تكون مسئولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٢,١٢,٩ الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.
- ٣,١٢,٩ في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-201) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لكود البناء السعودي (SBC-501) البند (513.8)



## ١٠. المرفقات .

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

سعادة رئيس بلدية : المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل قصر أفراح في مدينة ..... 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 للجهاالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ريال) وتجودون 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	ص.ب
الرمز	

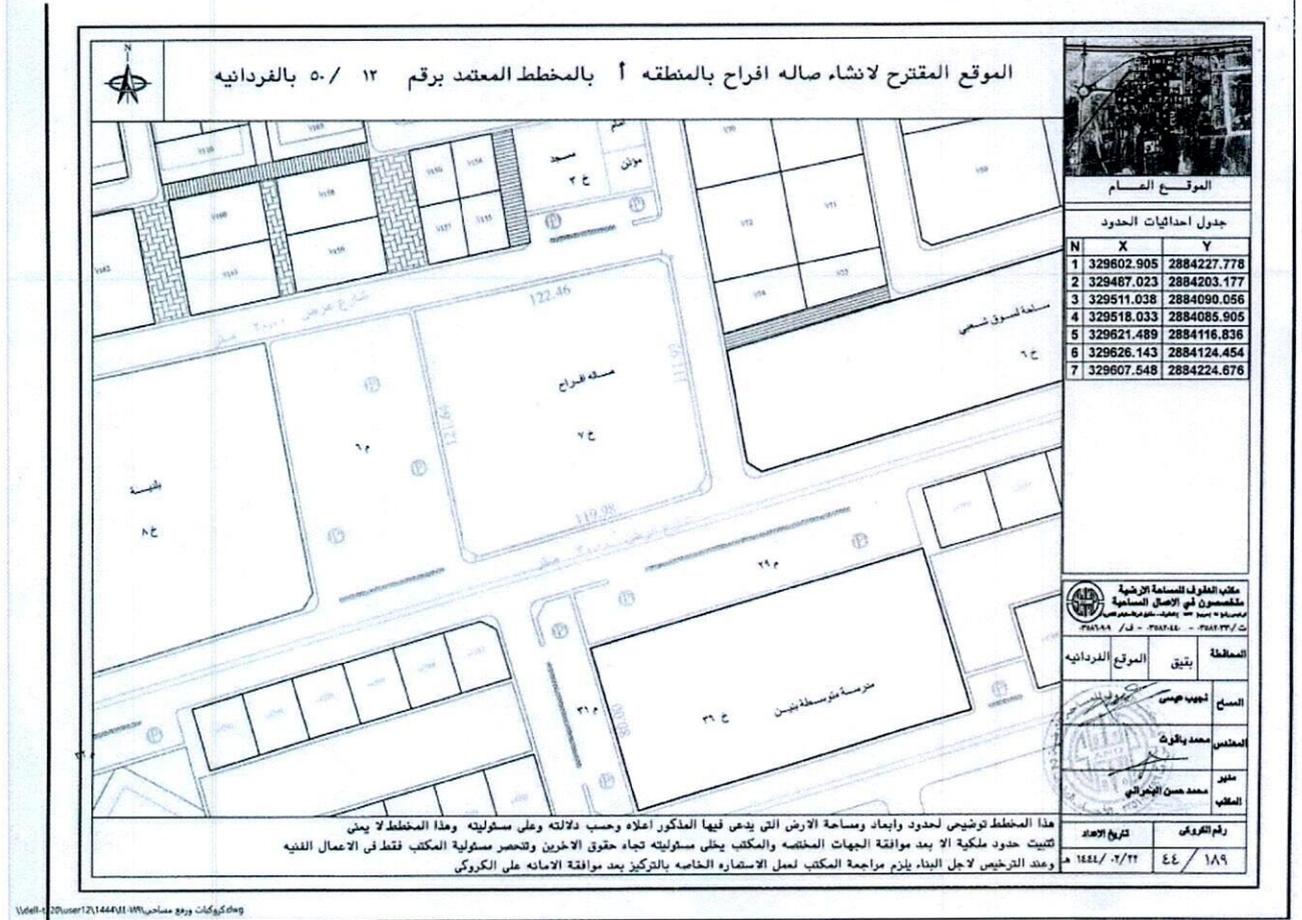
العنوان: .....

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

## ٢,١٠ المخطط العام للموقع



(الرسم الكروكي للموقع)



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

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

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لقصر الأفراح وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم هذا العقد بين كل من:

١. بلدية..... وعنوانها الرئيس الموضح إذناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

والمشار إليه بعد بالطرف الأول أو البلدية:

عنوان الطرف الأول

العنوان:.....

هاتف:.....

فاكس:.....

ص.ب.....

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

٢. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الرئيس الموضح إذناه

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... برقم هوية..... والمشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني

العنوان:.....

هاتف:.....

فاكس:.....

ص.ب.....

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....



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

المادة الأولى	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو قصر الأفراح المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات
المادة الثانية	مستندات العقد
	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها. ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ٣. الرسومات ومواصفات والتصاميم 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 بياناتها فيما يلي: المدينة: عين دار الحي: عين دار رقم المخطط: الشارع: حدود العقار: رقم القطعة: شمالاً: جنوباً: شرقاً: غرباً: المساحة الإجمالية: مساحة المباني :



المادة الرابعة	الغرض من العقد
	الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل قصر الأفراح ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.
المادة الخامسة	مدة العقد
	مدة العقد ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.
المادة السادسة	فترة التجهيز والإنشاء
	يعطى المستثمر فترة ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥% ان المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
المادة السابعة	الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة
	يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول: أ. مبلغ الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة. ب. ضريبة القيمة المضافة محسوبة من مبلغ الإيجار السنوي ويتم سدادها وفقاً للمدد المحددة في الفترة (أ) من هذه المادة.
المادة الثامنة	التزامات المستثمر
	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: ١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. ٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها. ٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. ٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.



٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.  
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول
المادة العاشرة	الالتزام بالنشاط المحدد
	لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر	التنازل عن العقد
	لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.
المادة الثانية عشر	الغرامات والجزاءات
	في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/٤ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.
المادة الثالثة عشر	فسخ العقد
	يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: ١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. ٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد. ٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.



٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر	إلغاء العقد
المادة الخامسة عشر	المنشآت المقامة على العقار
المادة السادسة عشر	مرجع العقد
المادة السابعة عشر	الفصل في النزاع بين الطرفين
المادة الثامنة عشر	شروط أخرى
المادة التاسعة عشر	الشروط الخاصة

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

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

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات 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 ولي التوفيق،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني