

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (خ ٢)
بالمخطط رقم (ش د ١٢٠١)
غرب مدينة الدمام
(بمساحة ٢٢٣٨٤٨ م^٢)

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٦

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدى الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف الموقع	٢
١١	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١١	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	
١١	٢ / ٣ لغة العطاء	
١١	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	
١١	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
١٢	٥ / ٣ تقديم العطاء	
١٢	٦ / ٣ كتابة الأسعار	
١٢	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	
١٣	٨ / ٣ الضمان	
١٣	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٣	١٠ / ٣ مستندات العطاء	
١٤	١١ / ٣ سرية المعلومات	
١٥	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
١٥	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٥	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	
١٥	٣ / ٤ معاينة الموقع	
١٦	٥ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
١٦	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٦	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٦	٣ / ٥ سحب العطاء	
١٦	٤ / ٥ تعديل العطاء	
١٦	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
١٧	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
١٧	١ / ٦ الترسية والتعاقد	
١٧	٢ / ٦ تسليم الموقع	
١٨	٧ الاشتراطات العامة	
١٨	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	
١٨	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
١٨	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
١٨	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	
١٨	٥ / ٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
١٨	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
١٨	٧ / ٧ تقرير المكاو والمكتب الهندسي	
١٨	٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	
١٨	٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠ / ٧
٢٠	ضريبة القيمة المضافة	١١ / ٧
٢١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢ / ٧
٢١	متطلبات الأمن والسلامة	١٣ / ٧
٢١	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٤ / ٧
٢٢	أحكام عامة	١٥ / ٧
٢٣	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٣	مدة العقد	١ / ٨
٢٣	فترة التجهيز والإنشاء	٢ / ٨
٢٣	النشاط الاستثماري المسموح به	٣ / ٨
٢٤	اشتراطات المعارض والمستودعات	٤ / ٨
٢٥	أسلوب وطريقة التخزين	٥ / ٨
٢٥	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٦ / ٨
٢٦	مواقف السيارات	٧ / ٨
٢٦	اشتراطات وخطة التشغيل والصيانة	٨ / ٨
٢٨	الاشتراطات الأمنية	٩ / ٨
٢٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٠ / ٨
٢٨	متطلبات الوصول الشامل	١١ / ٨
٢٩	تأمين إسعافات أولية	١٢ / ٨
٣٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣ / ٨
٣٠	اللوحات الاعلانية	١٤ / ٨
٣٠	نظام السعودة	١٥ / ٨
٣١	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	١٦ / ٨
٣١	العقوبات والجزاءات البلدية	١٧ / ٨
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٢	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٣٢	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ٩
٣٣	اعتماد التصميم الابتدائي	٣ / ٩
٣٤	الاشتراطات المعمارية	٤ / ٩
٣٥	الاشتراطات الانشائية	٥ / ٩
٣٦	الاشتراطات الكهربائية	٦ / ٩
٣٨	الاشتراطات الميكانيكية	٧ / ٩
٣٩	اشتراطات التهوية وتكييف الهواء	٨ / ٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الصحية	٩ / ٩
٣٩	مواصفات السلامة والوقاية من الحرائق	١٠ / ٩
٤١	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١١ / ٩
٤٢	المرفقات	١٠
٤٢	نموذج العطاء	١ / ١٠
٤٣	المخطط العام للموقع	٢ / ١٠
٤٥	محضر تسليم الموقع	٣ / ١٠
٤٥	إقرار من المستثمر	٤ / ١٠

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.monra.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 إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة اثبات العنوان الوطني.		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٨	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة.		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪)

من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة بالموقع (إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (خ ٢) بالمخطط رقم (ش د ١٢٠١) غرب مدينة الدمام).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات (الجهة المشرفة).
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (1.20) م من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ولا يقل المدخل عن (2.5) م.
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.

المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
المعارض التجارية	هي المحلات التجارية/ المعارض/ الصالات /المكاتب المتخصصة بالترويج وتسليط الضوء على صناعة أو فرع واحد من الإنتاج الصناعي أو منتج واحد.
المستودعات:	هي منشآت ذات أحجام مختلفة توفر البيئة المناسبة لتخزين السلع والمواد والمنتجات، وتصنف المستودعات حسب درجة الخطورة وحسب نوعية المواد التي يتم تخزينها فيها.
المخازن:	هي منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم وتصنف طبقاً للتصنيف الخاص بدرجة الخطورة للمواد المخزنة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.monragov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

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

١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (خ٢) بالمخطط رقم (ش د ١٢٠١) غرب مدينة الدمام، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- أو مركز التميز الاستثماري: واتس (+٩٦٦ ٥٩٩٢١٥٥٤٠) - ايميل (innovation@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٢- وصف الموقع

النشاط				(تجاري) معارض تجارية ومستودعات - رمز الاستخدام (خ-خدمات)
الموقع:	أرقام القطع	خ ٢	رقم المخطط	ش د ١٢٠١
	اسم الحي	بدون	اسم البلدية	غرب الدمام
المساحة	(٢٣٨٤٨ م ^٢) (ثلاثة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً)			
نوع الموقع	أرض فضاء حسب الصور وكروكي الموقع المرفق بالكراسة.			
مساحة المباني	حسب الاشتراطات البلدية للأنشطة المقامة، وبما لا يتجاوز (٦٠ %) من مساحة الموقع.			
الارتدادات	لا يُسمح أن يقل الارتداد عن الحد الأدنى المقرر والوارد بالتقرير العاشر.			
ارتفاع البناء وعدد الأدوار	لا يُسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن دور واحد فقط، ويُسمح بإضافة ميزانين بنسبة (١٠ %) فقط من مساحة الدور الأرضي.			
حدود الموقع:	شمالاً	شارع عرض ٣٠ بطول ٢٣٩ م	شرقاً	قطعة رقم ١ م بطول ١٠٠ م
	جنوباً	شارع عرض ٣٠ بطول ٢٣٩ م	غرباً	ممر مشاه بطول ١٠٠ م
الاحداثيات	٢٦,٢٧,٠٣٠		٤٩,٩١١,٢٥	

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (١٠/٢)

<https://maps.app.goo.gl/RR٩XdUGGhMfNoaDHA>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- فيما يخص مكونات المشروع يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكنون رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤١هـ.

1-4 الاشتراطات المكانية للمستودعات

1. يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للمستودعات أو المناطق الصناعية.
2. تطبيق الاشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسعة المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة.

جدول رقم (1-4): الاشتراطات المكانية للمستودعات

مستودعات خطورة متوسطة (S1)	مستودعات خطورة منخفضة (S2)	
400 م ²	300 م ²	مساحة الموقع (كحد أدنى)*
لا تزيد عن 50%	لا تزيد عن 55%	نسبة البناء
• 6م أمامي جهة المجاورين • 3م من الجوانب والخلف	• 6م أمامي • لا يوجد ارتداد من الجوانب والخلف	الارتدادات**
لا يقل عن 8م، و لا يزيد عن 24م	• الحد الأدنى 8م • الحد الأعلى غير محدد	الارتفاع**

* يستخدم كمحدد أدنى استرشادي لضمان كفاءة استخدام الأرض، وتحسب المساحة الفعلية حسب المعايير التصميمية لمكونات المستودع كما ورد في دليل متطلبات واشتراطات بناء المستودعات الخاص بالهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) من حيث مساحة المستودع أو المخزن والمساحات المطلوبة للتخزين والنقل والمناولة، ومساحات خلجان وأرصعة التحميل والتفريغ، ومساحات المناورة، والبوابات، والأرصعة وحوايات النفايات، والمكاتب وخدمات العاملين.

** بما لا يتعارض مع متطلبات كود البناء السعودي، ولا أنظمة البناء بالمخططات المعتمدة للمنطقة.

3. لا يحتسب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخل ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
4. توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
5. يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن 30% من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
6. يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن 30% من مساحة الموقع (أرضي + دور أول)، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
7. الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذ في المناطق الصناعية ومناطق المستودعات، وتكون بارتفاع 2.4م.
8. لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
9. الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لكل 70م² من مساحة المكاتب الإدارية.
10. الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل 300م² من المستودع.
11. يسمح بتنفيذ مستودعات في الأراضي الزراعية لخدمة منتجات الأراضي الزراعية فقط.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة والمعارض التجارية والمستودعات والمخازن التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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 فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

■ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦)

■ تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف يكون حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



٥ / ٣ تقديم العطاء:

- ١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء قبل خمسة أيام من تاريخ 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، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار: يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- ٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٦ / 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.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / 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 البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣

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 أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية: -

١ / ١٠ / ٣

نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢ / ١٠ / ٣

تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

٣ / ١٠ / ٣

تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٤ / ١٠ / ٣

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٥ / ١٠ / ٣

صورة من إثبات العنوان الوطني.

٦ / ١٠ / ٣

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٧ / ١٠ / ٣

صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٨ / ١٠ / ٣

سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.

٩ / ١٠ / ٣

صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.



١٠ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

١١ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١٢ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، وصورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٣ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

١١ / 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 الأمانة.

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفيز 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 الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات ومواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه المطلوب.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة 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 التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.



٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (معارض تجارية ومستودعات) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩ / ٧ 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزود الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ١٠ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمس سنوات ويحسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

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



١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء أو فسخ العقد ، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض ، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق ، أو إعاقة الحركة المرورية ، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة ، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ، أو تلحق بالمارة أو المركبات ، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل ، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات ، أو أي تكاليف أخرى ، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦ / ١٣ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها ، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- ٧ / ١٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) (أو المجاورين ، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها ، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٨ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر تسليم الموقع وتسليم المستثمر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكميلها.

بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٧/٢٨هـ.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.
- ٤ / ١٥ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨- الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (١٠٪) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "معارض تجارية (أمامي) ومستودعات بالخلف" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذه الأنشطة.

١ / ٣ / ٨ يسمح بالاستعمالات التالية واستعمالاتها التبعية

- مؤسسات تجارة الجملة.
- مستودعات التخزين والتوزيع والتجهيز.
- ساحات البيع.
- الاستعمال الحكومي.
- المكاتب.

٢ / ٣ / ٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٣ / ٣ / ٨ لا يسمح أن تغطي المباني أكثر من (٦٠٪) من مساحة الموقع، ولا يسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن دور واحد فقط، ويسمح بإضافة ميزانين بنسبة (١٠٪) فقط من مساحة الدور الأرضي.

٤ / ٣ / ٨ لا يسمح أن يقل الارتداد عن الحد الأدنى المقرر والوارد بضوابط واشتراطات أنظمة البناء (التقرير العاشر).



٨ / ٤ اشتراطات المعارض والمستودعات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨ / ٤ / ١ لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودعات نهائياً، وتكون غرفة الحارس خارج المستودعات، ويجب ألا تتضمن أي مصدر لـ "اللهب".
- ٨ / ٤ / ٢ تحديد مسارات الآليات مثل الرافعات الشوكية وغيرها داخل حيز المستودعات والمخازن وفصلها عن مسارات أمان العاملين المترجلين بألوان أو خطوط وأكواد محددة على الأرضيات.
- ٨ / ٤ / ٣ يحظر استخدام أسطح المباني أو جزر الحركة والمسارات الداخلية للتخزين.
- ٨ / ٤ / ٤ توفير مسافة لا تقل عن (0.90 م) أعلى المواد المخزنة وحتى أدنى نقطة من السقف الظاهر حال استخدام أنظمة الرش الآلي (Sprinklers).
- ٨ / ٤ / ٥ لا يسمح بإنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
- ٨ / ٤ / ٦ توفير أبواب ذاتية في المستودعات المبردة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بغرفة تحكم خارجية مزودة بكاميرات للمتابعة والتأكد من الأمان داخل المستودع.
- ٨ / ٤ / ٧ توفير مراوح تهوية ورشاشات مياه للاستخدام عند ارتفاع درجة الحرارة في المستودعات المظلمة وذلك حسب نوع المواد المخزنة، كما ينبغي صرف المياه السطحية على الأرضيات، ويوصى برفع منسوب الأرضية عن منسوب الموقع الخارجي مسافة لا تقل عن ٣٠ سم.
- ٨ / ٤ / ٨ توفير أماكن لحاويات النفايات وتكون ذات أغطية لتجميع النفايات والمخلفات الصناعية وبقايا التغليف بصفة دورية ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ٨ / ٤ / ٩ لا يسمح بتخزين المخلفات التي تمثل خطورة بشكل دائم بالموقع، ويجب التخلص منها دورياً.
- ٨ / ٤ / ١٠ يسمح بإضافة منافذ لعرض وبيع المنتجات بشرط أن تكون المعروضات من نفس نوعية المنتجات المصرح بتخزينها وتطبق الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات المهنية على هذه المنافذ.
- ٨ / ٤ / ١١ تكون ميلول الأرضيات كافية لصرف المياه السطحية بكفاءة، ويراعى معالجة تأثير الحجز ومسارات الحركة بين الرصات.
- ٨ / ٤ / ١٢ لا يسمح باستغلال المعارض التجارية والمستودعات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٤) وتاريخ ١٤٢٣/٠٤/٠٨ هـ.
- ٨ / ٤ / ١٣ لا يسمح باستخدام المعارض التجارية أو المستودعات للسكن، ويمنع اتصال المعرض أو المستودع بالسكن أو بأي منشأة أخرى.
- ٨ / ٤ / ١٤ تستخدم المستودعات لأغراض التخزين فقط.
- ٨ / ٤ / ١٥ يحظر استخدام أسطح المباني أو جزر الحركة والمسارات الداخلية للتخزين أو وضع المواد الخطرة.
- ٨ / ٤ / ١٦ لا يسمح بإنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.

٨ / ٤ / ١٧ التأكد من كفاءة العزل المائي في المستودعات محددة الرطوبة، ويجب التأكد من العزل لجميع الفواصل بالمبنى طبقاً لمتطلبات الباب (14) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٨ / ٤ / ١٨ يلزم توفير حاويات نفايات ذات أغطية للتخلص من النفايات بصفة دورية.

٥ / ٨ أسلوب وطريقة التخزين: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٥ / ١ اتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودعات والمخازن.

٨ / ٥ / ٢ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.

٨ / ٥ / ٣ يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

٦ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

تطبيق المعايير التالية في استخدامات ومكونات المشروع:

٨ / ٦ / ١ ألا تزيد نسبة البناء في المستودعات عن ٥٥٪، وألا تزيد عن ٦٠٪ في المعارض.

٨ / ٦ / ٢ أن يكون الارتداد ٦ أمامي جهة المجاورين و ٣ م من الجوانب والخلف.

٨ / ٦ / ٣ تكون ارتفاعات المباني للمستودعات دوراً واحداً على ألا يقل عن ٨ أمتار.

٨ / ٦ / ٤ لا يحتسب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمدخن ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.

٨ / ٦ / ٥ توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.

٨ / ٦ / ٦ يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن ٣٠٪ من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.

٨ / ٦ / ٧ يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن ٣٠٪ من مساحة الموقع (أرضي + دور أول)، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بالمستودعات طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

٨ / ٦ / ٨ الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذ في المستودعات وتكون بارتفاع ٢,٤ م.

٨ / ٦ / ٩ لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.

٨ / ٦ / ١٠ توفير موقف سيارة على الأقل لكل ٧٠ م^٢ من مساحة المكاتب الإدارية.

٨ / ٦ / ١١ توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل ٢٣٠٠ م^٢ من المستودع.

٨ / ٦ / ١٢ تكون ميول الأرضيات كافية لرفع المياه السطحية بكفاءة، ويراعى معالجة تأثير الحجارة

ومسارات الحركة بين الرصات.

١٣ / ٦ / ٨ توفير مسافة لا تقل عن (٠,٩٠ م) أعلى المواد المخزنة وحتى أدنى نقطة من السقف الظاهر حال استخدام أنظمة الرش الآلي (Sprinklers).

١٤ / ٦ / ٨ توفير أبواب ذاتية في المستودعات المبردة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بغرفة تحكم خارجية مزودة بكاميرات للمتابعة والتأكد من الأمان داخل المستودعات.

٧ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٧ / ٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، ويلتزم المستثمر بمراجعة البلدية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة للمشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان، ويجب على المستثمر مراجعة البلدية لمعرفة عدد مواقف السيارات المطلوبة حسب الاستخدامات.

٢ / ٧ / ٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.

٣ / ٧ / ٨ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

٤ / ٧ / ٨ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨ / ٨ اشتراطات وخطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه إلخ.

٢ / ٨ / ٨ تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بالمشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى للتطلعات.

٣ / ٨ / ٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٤ / ٨ / ٨ توفير أنظمة السلامة وإطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني.

٥ / ٨ / ٨ يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتמידات والتوصيلات والمعدات من

كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب

توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يُحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات

خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للإقامة

المدني، وإجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.

الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكود الحريق السعودي (SBC801). ٦ / ٨ / ٨

توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل، وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين، وفي حالة تخزين مواد أولية بالمستودعات فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة. ٧ / ٨ / ٨

تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة، والتدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ بالمستودعات والمخازن المستقلة. ٨ / ٨ / ٨

التأكد من أن دورات المياه الملحقة، مجهزة بكافة الضروريات من ورق تواليت ومياه صالحة للاستخدام، ومناديل ورقية، وتجهيز دورات المياه بخراطوم أو أواني تصلح لأغراض النظافة والغسيل. ٩ / ٨ / ٨

وصف كيفية متابعة المنشآت بالموقع لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل. ١٠ / ٨ / ٨

وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل الموقع في حال وقوع ذلك. ١١ / ٨ / ٨

شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي: ١٢ / ٨ / ٨

- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
- إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
- الحد من الانبعاثات في الهواء.

وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة. ١٣ / ٨ / ٨

توحيد الزي لجميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن، وحصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من الأمانة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية). ١٤ / ٨ / ٨

مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطط والبكتيريا والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة داخل الموقع. ١٥ / ٨ / ٨

التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية. ١٦ / ٨ / ٨

وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات. ١٧ / ٨ / ٨



٩ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٩ / ٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢ / ٩ / ٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣ / ٩ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.
- ٤ / ٩ / ٨ تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٥ / ٩ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المباني.

١٠ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢ / ١٠ / ٨ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣ / ١٠ / ٨ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية الواردة باشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة.

١١ / ٨ متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١١ / ٨ 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 الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- ٢ / ١١ / ٨ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجميع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).



٣ / ١١ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ٢١/٠١/١٤٠٢هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

٤ / ١١ / ٨ توفير (٥ %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من الكود (SBC-

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

(٢٠١).

٥ / ١١ / ٨ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).

١٢ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

١٣ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٤ / ٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٤٧٩٤٧٥/٢٠٠٧) وتاريخ ١٤٢٦/٠٢/٢٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٥ / ٨ نظام السعودة:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٥/٠٤/١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الاشرافية.

١٦ / ٨ متطلبات الأمن والصحة والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٦ / ٨ تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز المبني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحرائق () والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٢ / ١٦ / ٨ منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل انبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس (ASBESTOS) في البناء.
- ٣ / ١٦ / ٨ استخدام زجاج الأمان (Safety Glass) بالنوافذ والأبواب بجميع المستودعات والمخازن، أو ألواح البولي كاربونيت (Poly- Carbonate) بسمك مناسب في الفتحات العلوية.
- ٤ / ١٦ / ٨ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو المخزن حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ٥ / ١٦ / ٨ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ٦ / ١٦ / ٨ يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.

٧ / ١٦ / ٨ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لجدول مستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والموضح أدناه.

المسمى	نهاراً (ديسل)	مساءً (ديسل)	ليلاً (ديسل)
مستودعات ومخازن	55	50	45

٨ / ١٦ / ٨ توفير دورة مياه من مرحاض (1) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (50) عاملاً بالمستودعات والمخازن (حد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد) طبقاً للباب (29) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

٩ / ١٦ / ٨ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2 %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١٠ / ١٦ / ٨ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.

١٧ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩ - الاشتراطات الفنية

٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٦٨٢٠١٣٠٤١) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	- كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) - Saudi Construction Code (SBC 301-306) - Saudi Electrical Code (SBC 401) - Saudi Mechanical Code (SBC 501) - Saudi Energy Code (SBC 601) - Saudi Sanitary Code (SBC 701-702) - Saudi Fire Code (SBC 801)

٩ / ٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع محل المنافسة من حيث الارتفاعات المسموح بها ونسب البناء المحددة والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة ولكل نشاط من الأنشطة بالمشروع والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.



٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢ / ٣ / ٩

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣ / ٣ / ٩

١. إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.
٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم

لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو

الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٢٥هـ

والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/٠٥/١٤٣٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق

العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٩ / ٣ / ٤ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل

على الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات

- جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).

٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل

الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية

- وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)

٣. التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط

تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام -

مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة

الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال).

٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية

والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم

وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).

٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

٩ / ٤ / ١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع

العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية

لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل

الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٩ / ٤ / ٢ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفر

الحماية لكافة مرتادي المشروع.

- ٣ / ٤ / ٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤ / ٤ / ٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- ٥ / ٤ / ٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- ٦ / ٤ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٧ / ٤ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٥ / ٩ **الاشتراطات الإنشائية:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٥ / ٩ المتطلبات الفنية الإنشائية الواردة في مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC-301-306).
- ٢ / ٥ / ٩ تقديم كافة التصميمات والحسابات والمخططات المعتمدة للمباني الخرسانية والمعدنية لدى الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة في حال عدم تضمن أحد الأنواع الخاصة من هذه المباني بالكود السعودي، مع قيام مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان بأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ.
- ٣ / ٥ / ٩ يتعهد استشاري المستثمر بأن تكون هناك مقاومة للأحمال التناوبية في وصلات المنشآت وهياكل مقاومة الأحمال العرضية المعدنية مع الأخذ بالاعتبار الأحمال الثابتة والمتحركة للمكائن بصورة دقيقة من منتجها.
- ٤ / ٥ / ٩ عزل العناصر الإنشائية في المخازن المبردة لمنع التأثير الضار لدرجة الحرارة المنخفضة على العناصر الإنشائية، والالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- ٥ / ٥ / ٩ عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٦ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- ٧ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٨ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٩ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SEC300).

١٠ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.

١١ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١٢ / ٥ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

١٣ / ٥ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.

١٤ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١٥ / ٥ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٩ تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (1013.3 و 1013.5 و 1013.6) الخاصة بإضاءة علامات الهروب.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض والفصل رقم (82) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والقسم الرابع الخاص بالمتطلبات الكهربائية للحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية.



مشتماً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.

٢ / ٦ / ٩

الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.

٣ / ٦ / ٩

الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٤ / ٦ / ٩

أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٥ / ٦ / ٩

توفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمساعد الكهربائي، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 من كود البناء السعودي (SBC-401).

٦ / ٦ / ٩

أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.

٧ / ٦ / ٩

تأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).

٨ / ٦ / ٩

فصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.

٩ / ٦ / ٩

التحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

١٠ / ٦ / ٩

في حالة المستودعات والمخازن المنفصلة ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدم، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230/400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

١١ / ٦ / ٩

الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

١٢ / ٦ / ٩

أن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكنب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٣ / ٦ / ٩

في حالة وجود مصاعد (DUMB-WATER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

٧ / ٩

الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٧ / ٩

التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (24) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

٢ / ٧ / ٩

الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣ / ٧ / ٩

يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة في المخازن المبردة.

٤ / ٧ / ٩

الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٥ / ٧ / ٩

الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٦ / ٧ / ٩

مراقبة درجات الحرارة داخل المستودعات الجافة غير المبردة للتأكد من أنها لا تتعدى ظروف التخزين المطلوبة للمنتجات، على ألا تقل درجة الحرارة الخارجية المأخوذة في الاعتبار عن (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC601).



٨ / ٩ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي رقم (SBC501) وخاصة الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية بالمستودعات، والفصل رقم (5) الفقرة رقم (502.9.5.2) متضمناً أنظمة طرد العادم المطلوبة في المستودعات.
- ٢ / ٨ / ٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (28) ومعالجة العادم لمطالبة متطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٣ / ٨ / ٩ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (SBC601).
- ٤ / ٨ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٩ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات، والفقرة رقم (411) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حال استخدام مواد كيميائية، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٢ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٣ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ٤ / ٩ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة حسب التصنيف المعتمد بـ كود البناء السعودي (SBC201).



- ٢ / ١٠ / ٩ تطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (SBC801) فيما يخص المستودعات مع الأخذ في الاعتبار تصنيف الخطورة فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل البنود التالية: البند رقم (٣٤٠٨) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في مخازن الإطارات، والفصل رقم (٥٠) فيما يخص المتطلبات العامة لمكافحة الحريق والتهوية والصرف للمواد الخطرة.
- ٣ / ١٠ / ٩ التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في جميع المستودعات والمخازن طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2 F-1. S-1. S-2) المعتمد بكود البناء السعودي (SBC201).
- ٤ / ١٠ / ٩ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المسؤول عنه، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٥ / ١٠ / ٩ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتفتيش والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٦ / ١٠ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٧ / ١٠ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً.
- ٨ / ١٠ / ٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٩ / ١٠ / ٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- ١٠ / ١٠ / ٩ تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكاف من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ١١ / ١٠ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة الواجب توفيرها بالمشروع.
- ١٢ / ١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٣ / ١٠ / ٩ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة، ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث السلامة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامهم

باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى،
وليس على الأمانة / البلدية أية مسؤولية عن ذلك.

٩ / ١٠ / ١٤

٩ / ١٠ / ١٥

اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية،
وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٩ / ١١ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

٩ / ١١ / ١

يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق حسب متطلبات كود البناء السعودي
العام (SBC201) للفتة (F&S) من الاستخدامات بمباني المستودعات والمخازن ويُسمح باستخدام
أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٩ / ١١ / ٢

تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي واشتراطات الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق
التقنية (مدن)، وذلك عند تنفيذ المستودعات والمخازن الجديدة، أو تعديل البناء لاستخدامه
كمستودعات أو مخازن، وضمان مطابقة جميع المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية
السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

٩ / ١١ / ٣

تطبيق اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ (المستودعات والمخازن المنفصلة) بناءً على
المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات
والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مهندسين مؤهلين ومعتمدين حسب إجراءات
التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

٩ / ١١ / ٤

عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات
الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر
وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي كامل.

٩ / ١١ / ٥

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير
السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٦ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (خ٢) بالمخطط رقم (ش د ١٢٠١) غرب الدمام

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦ هـ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (خ٢) بالمخطط رقم (ش د ١٢٠١) غرب الدمام، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

مساحة	سعر المتر	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
		شاملة ضريبة القيمة المضافة		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
		رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
٢٣٨٤٨					
المساحة		(٢٣٨٤٨ م ^٢) (ثلاثة وعشرون ألفاً وثمانمائة وثمانية وأربعون متراً مربعاً)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة / المؤسسة
										رقم السجل التجاري:
										صادر من:
										هاتف:
										ص.ب:
										فاكس:
										التوقيع
										ب.تاريخ:
										العنوان:
										الرمز البريدي:
										تاريخ التقديم



٢ / ١٠ المخطط العام للموقع

وزارة البلديات والإسكان

أمانة المنطقة الشرقية

وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

الموقع على الخريطة

البلد	السعودية
المنطقة	الرياض
الحي	ش. د ١٢٠١
الرقم	٢
نوع الاستخدام	خدمات تجارية
المساحة	٢٣٨٤٨ م ^٢
تاريخ البناء	٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨
رقم المخطط	٤٩٩١١٤

إشياء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات

الأحداثيات - أبعاد الموقع

نقطة	X	Y
1	391151.7494	2906188.8852
2	391411.5274	2906108.9573
3	391220.1894	2905965.8557
4	391160.4007	2906045.7757

الصور الجوية من الخريطة

معلومات الموقع

نوع الاستخدام: إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات

مساحة البناء: ٢٣٨٤٨ م^٢

نسبة البناء: ١٠٠%

عدد الطوابق: ٢٥

تاريخ البناء: ٢٠١٦، ٢٠١٧، ٢٠١٨

نوع البناء: خرساني

نسبة البناء: ١٠٠%

٣ / ١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية ومستودعات على القطعة رقم (٢٠١٤) بالمخطط رقم (ش ١٢٠١٤) غرب الدمام، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٦ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: (م ٢) ()

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

١٠ / ٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ، والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٥٤٧٦١/١) وتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٤هـ.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:

