

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق
إدارة تنمية الإستثمار

ترميم وتشغيل ملاعب



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

كراسة شروط ومواصفات (ترميم وتشغيل ملاعب وإضافة إكاديمية)

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٩,٨
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٠
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١١
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١١
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١١
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١١
	٣/٥ تقديم العطاء	١١
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٢
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٢
	٣/٨ الضمان	١٢
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٥
	٤/٣ معاينة العقار	١٥
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٦
	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٧
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٧
	٥/٣ سحب العطاء	١٧
	٥/٤ تعديل العطاء	١٧
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٧



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
٦	الموقع الترسية والتعاقد وتسليم	١٨
	٦/١ الترسية والتعاقد	١٩
	٦/٢ تسليم الموقع	١٩
٧	الاشتراطات العامة	٢٠
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢١
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢١
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢١
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢١
	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢١
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٢
	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٢
	٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٢
	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٢
	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	٢٢
	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٣
	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٣
	٧/١٣ أحكام عامة	٢٣
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٤
	٨/١ مدة العقد	٢٥
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٥
	٨/٣ المسؤولية عن المخالفات	٢٥
	٨/٤ مواقف السيارات	٢٥
	٨/٥ اشتراطات الصيانة	٢٥



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٢٦
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء	٢٧
	٩/٢ الاشتراطات المعمارية	٢٧
	٩/٣ الاشتراطات الإنشائية	٢٧
	٩/٤ الاشتراطات الكهربائية	٢٨
	٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية	٢٩
١٠	المرفقات	٣١
	١٠/١ نموذج العطاء	٣٢



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقبة

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	ترميم وصيانة وتشغيل ملعب البلدي وإضافة إكاديمية رياضي-ثقافي
العقار	هو ملعب وساحة تحدد البلدية موقعها
المستثمر	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

مقدمة

ترغب بلدية محافظة العقيد في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص) لـ ترميم وصيانة وتشغيل ملاعب وإضافة إكاديمية بنشاط رياضي - ثقافي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده، ويمكن للمستثمرين التقديم بإحدى الطرق الآتية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً.

إدارة: تنمية الاستثمار

تليفون ٠١٧٧٢٩١١٥٥

أو على فاكس: ٠١٧٧٢٩٠٢٦٢



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

وصف العقار



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

٢. وصف العقار

المدينة	الباحة - العقيق - كرا
الحي	ساحة وملعب كرا
نوع العقار	ملاعب وساحة
المساحة	٢٥, ٢٧, ٨٥ م٢



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في ترميم وتشغيل ملاعب في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تقدم الكترونياً من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص)، ويمكن التواصل على العنوان التالي:
بلدية محافظة العقيق

مدينة الباحة

٠١٧٧٢٩١١٥٥

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الاعلان

٣/٤ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الاعلان والمنصة.

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية ، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٥/٣ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص).

٣/٥/٤ في حال تعثر 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 مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال

الوطني على ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما

يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا.

٣/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء :

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

٣/٨ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة (٢٥%) من إيجار سنة واحدة ، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/١٠ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فردا.
- ٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه 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.

٤/٣

معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار 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 العقار والأعمال المتعلقة به.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥/٢

تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

٥/٣

سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤

تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 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.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الترسية والتعاقد وتسليم العقار



٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

٦/١

الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/٢

تسليم الموقع:

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



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

٧/١

توصيل الخدمات للموقع:

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

٧/٢

البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٧/٣

الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة .

٧/٤

تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند المهمة إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير

على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

• التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق بالمشروع.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكماسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧/٨ التاجير 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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/٩ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

• يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم 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 الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن :

٧/١٠/١ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

٧/١٠/٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيدة

٧/١٠/٣ تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧/١٠/٤ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧/١٠/٥ يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع وما عليه من تجهيزات، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٣ أحكام عامة :

٧/١٢/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٢/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٢/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٢/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ .



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد :

مدة العقد (20) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

٨/١ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٢ المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام الملاعب، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في الملاعب بصفة مستمرة.

٨/٣ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٣/١ توفير مواقف سيارات لمرتادي المشروع.

٨/٣/٢ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨/٣/٣ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٨/٤ اشتراطات الصيانة:

٨/٤/١ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للملعب والمشروع بشكل عام وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأنظمة السلامة، وغيرها.

٨/٤/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٥ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة ملاعب ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

- ٩/٢/١ تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتدادات والارتفاعات ونسب البناء المسموح بها.
- ٩/٢/٢ أن يكون المركز الرياضي ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
- ٩/٢/٣ أن يحقق التصميم المعماري للمركز أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٩/٢/٤ يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
- ٩/٢/٥ في حالة وجود شبابيك بالمركز تطل على المجاورين فيجب دراسة معالجة عدم كشف الجوار بشكل معماري مميز.
- ٩/٢/٦ أن تكون مداخل ومخارج المركز على الشارع الرئيسي فقط.
- ٩/٢/٧ يجب توفير عدد من دورات المياه بمعدل دورة مياه واحدة ومغسلة لكل عشرين فرداً من السعة القصوى للمركز.
- ٩/٢/٨ يجب توفير مساحة مناسبة للصلاة في المراكز الرياضية التي تبعد عن المساجد ١٥٠ متراً فأكثر.
- ٩/٢/٩ إذا اشتمل المركز على مسبح يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية الخاصة بالمسابح العامة والخاصة.
- ٩/٢/١٠ الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل : إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم،... وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٩/٢/١١ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:

- ٩/٣/١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٩/٣/٢ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٩/٣/٣ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٩/٣/٤ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل

مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.

٩/٣/٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩/٣/٦ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٩/٣/٧ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٩/٣/٨ 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.

٩/٣/٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.

٩/٣/١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

- ٩/٤/١ يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة/ ثانية.
- ٩/٤/٢ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٩/٤/٣ فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.
- ٩/٤/٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- ٩/٤/٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- ٩/٤/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٩/٤/٧ ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١,٤٠ متر.
- أ. وحدات إنارة للطوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط

- وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- هـ. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- ٩/٤/٨ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
- ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
- ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ٩/٤/٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.
- ٩/٤/١٠ يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.
- ٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية :
- يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :
- ٩/٥/١ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :
- ٩/٥/١/١ التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكيف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
- ٩/٥/١/٢ يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.
- ٩/٥/١/٣ في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠%.
- ٩/٥/١/٤ في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.
- ٩/٥/٢ التهوية (شفط / طرد) Ventilation
- ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢م من سطح الأرض

١/٣/٥/٩ اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.
٢/٣/٥/٩ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيق

المرفقات "الملاحق"



الرقم :
التاريخ :
المرفقات :
الموضوع :



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة العقيد

١٠. نموذج يقدم مع العطاء (نموذج ٧/٦)

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٢٠٢٣م المتضمن رغبتكم تأجير مبنى في مدينة الباحة محافظة العقيد بغرض استثماره في () من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٥%) من أجرة السنة الواحدة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم السجل المدني / التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس جوال
ص.ب	الرمز
العنوان:	

الاسم:

التوقيع:

الختم الرسمي

التاريخ:

