



الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات

بلدية الصرار

## كراسة الشروط والمواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة

### استراحات

اسم الحي (صناعية واستراحات المصيف) - رقم المخطط (ش ن ١٣١) - رقم القطعة (٤٧)

المساحة (١,٢٠٠ م<sup>٢</sup>)

رقم المناقصة ( ..... ) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

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

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

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



## فهرس محتوى الكراسة:

| م    | المحتويات                                                                | الصفحة |
|------|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| أ    | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة        | ٤      |
| ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                          | ٥      |
| ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار | ٦      |
| ١    | مقدمة                                                                    | ٧      |
| ٢    | وصف الموقع                                                               | ٩      |
| ٣    | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                          | ١١     |
| ١,٣  | من يحق له دخول المنافسة                                                  | ١٢     |
| ٢,٣  | لغة العطاء                                                               | ١٢     |
| ٣,٣  | مكان تقديم العطاءات                                                      | ١٢     |
| ٤,٣  | موعد تقديم العطاءات                                                      | ١٢     |
| ٥,٣  | موعد فتح المظاريف                                                        | ١٢     |
| ٦,٣  | تقديم العطاء                                                             | ١٢     |
| ٧,٣  | سرية المعلومات                                                           | ١٣     |
| ٨,٣  | كتابة الأسعار                                                            | ١٣     |
| ٩,٣  | مدة سريان العطاء                                                         | ١٣     |
| ١٠,٣ | الضمان                                                                   | ١٣     |
| ١١,٣ | موعد الإفراج عن الضمان البنكي                                            | ١٣     |
| ١٢,٣ | مستندات العطاء                                                           | ١٣     |
| ٤    | واجبات المستثمر قبل إعداد العرض                                          | ١٥     |
| ١,٤  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                            | ١٦     |
| ٢,٤  | الاستفسار حول بيانات المنافسة                                            | ١٦     |
| ٣,٤  | معاينة الموقع                                                            | ١٦     |
| ٥    | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                         | ١٧     |
| ١,٥  | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                                  | ١٨     |
| ٢,٥  | تأجيل موعد فتح المظاريف                                                  | ١٨     |
| ٣,٥  | سحب العطاء                                                               | ١٨     |
| ٤,٥  | تعديل العطاء                                                             | ١٨     |
| ٥,٥  | حضور جلسة فتح المظاريف                                                   | ١٨     |
| ٦    | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                           | ١٩     |
| ١,٦  | الترسية والتعاقد                                                         | ٢٠     |
| ٢,٦  | تسليم الموقع                                                             | ٢٠     |
| ٧    | الاشتراطات العامة                                                        | ٢١     |
| ١,٧  | توصيل الخدمات للموقع                                                     | ٢٢     |





|    |                                                               |          |
|----|---------------------------------------------------------------|----------|
| ٢٢ | البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | ٢,٧      |
| ٢٢ | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٣,٧      |
| ٢٢ | تنفيذ الأعمال                                                 | ٤,٧      |
| ٢٢ | مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | ٥,٧      |
| ٢٣ | حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             | ٦,٧      |
| ٢٣ | تقرير المقاول والمكتب الهندسي                                 | ٧,٧      |
| ٢٣ | استخدام الموقع للغرض المخصص له                                | ٨,٧      |
| ٢٣ | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | ٩,٧      |
| ٢٣ | موعد سداد الأجرة السنوية                                      | ١٠,٧     |
| ٢٤ | الزيادة الدورية للأجرة السنوية                                | ١١,٧     |
| ٢٤ | ضريبة القيمة المضافة                                          | ١٢,٧     |
| ٢٤ | فسخ العقد                                                     | ١٣,٧     |
| ٢٤ | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    | ١٤,٧     |
| ٢٤ | تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد                     | ١٥,٧     |
| ٢٥ | أحكام عامة                                                    | ١٦,٧     |
| ٢٦ | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                                      | <b>٨</b> |
| ٢٧ | مدة العقد                                                     | ١,٨      |
| ٢٧ | فترة التجهيز والإنشاء                                         | ٢,٨      |
| ٢٧ | النشاط الاستثماري المسموح به                                  | ٣,٨      |
| ٢٧ | متطلبات تجهيز الموقع                                          | ٤,٨      |
| ٢٧ | اشتراطات التنظيم المكاني                                      | ٥,٨      |
| ٢٨ | اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | ٦,٨      |
| ٢٩ | الالتزام باللوائح                                             | ٧,٨      |
| ٢٩ | العرامات والجزاءات                                            | ٨,٨      |
| ٢٩ | متطلبات اللوحات التجارية                                      | ٩,٨      |
| ٢٩ | المسئولية عن حوادث العمل                                      | ١٠,٨     |
| ٣٠ | الاشتراطات الأمنية                                            | ١١,٨     |
| ٣١ | <b>الاشتراطات الفنية</b>                                      | <b>٩</b> |
| ٣٢ | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                      | ١,٩      |
| ٣٢ | أعمال مطلوبة من المستثمر                                      | ٢,٩      |
| ٣٢ | اعتماد التصميم الابتدائي                                      | ٣,٩      |
| ٣٢ | الاشتراطات المعمارية                                          | ٤,٩      |
| ٣٣ | الاشتراطات الإنشائية                                          | ٥,٩      |
| ٣٤ | اشتراطات الأعمال الكهربائية                                   | ٦,٩      |
| ٣٥ | متطلبات السلامة الكهربائية                                    | ٧,٩      |
| ٣٦ | الاشتراطات الميكانيكية                                        | ٨,٩      |





|    |                                           |      |
|----|-------------------------------------------|------|
| ٣٦ | اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف        | ٩,٩  |
| ٣٦ | اشتراطات الأعمال الصحية                   | ١٠,٩ |
| ٣٦ | متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة           | ١١,٩ |
| ٣٧ | متطلبات الأمن والصحة والسلامة             | ١٢,٩ |
| ٣٧ | متطلبات الصحة العامة                      | ١٣,٩ |
| ٣٧ | متطلبات الوصول الشامل                     | ١٤,٩ |
| ٣٨ | اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق | ١٥,٩ |
| ٣٨ | متطلبات التخطيط للطوارئ                   | ١٦,٩ |
| ٣٨ | متطلبات أنظمة الحماية من الحريق           | ١٧,٩ |
| ٣٩ | متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية     | ١٨,٩ |
| ٣٩ | متطلبات التخزين والنظافة العامة           | ١٩,٩ |
| ٣٩ | متطلبات التحكم في النفايات                | ٢٠,٩ |
| ٣٩ | تأمين إسعافات أولية                       | ٢١,٩ |
| ٣٩ | مواصفات المواد وجودة التنفيذ              | ٢٢,٩ |
| ٤٠ | المرفقات                                  | ١٠   |
| ٤١ | نموذج العطاء                              | ١,١٠ |
| ٤٢ | المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)        | ٢,١٠ |
| ٤٤ | نموذج محضر تسليم الموقع                   | ٣,١٠ |
| ٤٥ | إقرار من المستثمر                         | ٤,١٠ |
| ٤٦ | عقد الإيجار                               | ٥,١٠ |



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

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

| م  | المستند                                                                                                                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| ١  | نموذج العطاء من المستثمر.                                                                                                                                                                                  |          |          |
| ٢  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).                                                                                                          |          |          |
| ٣  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).                                                                                                                                |          |          |
| ٤  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.                                                                                                                            |          |          |
| ٥  | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وقابلاً للتجديد عند الحاجة. |          |          |
| ٦  | صورة من السجل التجاري ساري المفعول.                                                                                                                                                                        |          |          |
| ٧  | صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.                                                                                                                                               |          |          |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.                                                                                                                                                                 |          |          |
| ٩  | صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.                                                                                                                                                     |          |          |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.                                                                                                                                                      |          |          |
| ١١ | تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).                                                                                          |          |          |
| ١٢ | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.                                                                                                                                                    |          |          |
| ١٣ | صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستراحات.                                                                                                                                                  |          |          |
| ١٤ | أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.                                                                                                                                             |          |          |
| ١٥ | الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.                                                                                                                                                                            |          |          |

### ملحوظة:

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



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

| المصطلح                     | التعريف                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الوزارة                     | وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                                                      |
| الأمانة                     | أمانة المنطقة الشرقية                                                                                                                                                                        |
| البلدية                     | شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.                                                                             |
| الجهة المشرفة               | أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.                                                                                                                       |
| الجهات ذات العلاقة          | الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.                                                   |
| المنافسة                    | هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.                                |
| المنافسة الإلكترونية        | يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية:<br>١- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a><br>٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية |
| الكراسة                     | كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.                                                                                                                  |
| المشروع                     | هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع استراحات والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).             |
| العقار                      | هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.                                                                                                                          |
| المستثمر                    | الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.                                                                |
| مقدم العطاء                 | هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرص).                                                                                                          |
| الاستراحات                  | هي المباني التي تتوفر فيها مرافق المعيشة كاملة بغرض الإقامة المؤقتة، وتخصص للغرض الشخصي أو التجاري ولا تستخدم كسكن للعمال أو مستودعات.                                                       |
| كود البناء السعودي          | هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.                                                                          |
| نسبة البناء                 | النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.                                           |
| الارتدادات                  | هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.                                                                                                                                       |
| اشتراطات التنظيم المكاني    | الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.                                                                                          |
| مساحة الموقع                | المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.                                                                                                                                           |
| الكود العمراني              | سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.                                                           |
| المواصفات القياسية المعتمدة | هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.                           |





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

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





## مقدمة





## مقدمة:

ترغب بلدية الصرار في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع استراحات بحري (صناعية واستراحات المصيف) بالمخطط رقم (ش ن ١٣١) على القطعة رقم (٤٧) بمدينة (الصرار) وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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





## وصف الموقع



## ٢ وصف الموقع:

| الأنشطة الإجتماعية                                                                |                  |             |                         | نوع النشاط      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------|-----------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة استراحات                                                      |                  |             |                         | مكونات النشاط   |
| المدينة                                                                           | الصرار           | البلدية     | الصرار                  | موقع العقار     |
| الشارع                                                                            | -                | الحي        | صناعية واستراحات المصيف |                 |
| رقم المخطط                                                                        | ش ن ١٣١          | رقم القطعة  | ٤٧                      |                 |
|  |                  |             |                         | باركود الموقع   |
| شمالاً                                                                            | شارع عرض ٢٠,٠٠ م | بطول        | ٣٠,٠٠ م                 | حدود العقار     |
| جنوباً                                                                            | شارع عرض ١٦,٠٠ م | بطول        | ٣٠,٠٠ م                 |                 |
| شرقاً                                                                             | قطعة رقم ٤٨      | بطول        | ٤٠,٠٠ م                 |                 |
| غرباً                                                                             | نافذ عرض ٨,٠٠ م  | بطول        | ٤٠,٠٠ م                 |                 |
| أرض فضاء                                                                          |                  |             |                         | نوع العقار      |
| (١٢٠٠ م٢) (ألف ومئتان متراً مربعاً)                                               |                  |             |                         | مساحة الموقع    |
| خط الطول                                                                          | ٤٨,٦٤١.٦٩        | دائرة العرض | ٢٦,٩٠٩٥٤٢               | إحداثيات الموقع |
| حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |                  |             |                         | مساحة المباني   |
| حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |                  |             |                         | اشتراطات البناء |
| حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة     |                  |             |                         | عدد الأدوار     |

## الخدمات بالعقار:

.....

.....

## بيانات أخرى:

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



# اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مشاريع (الاستراحات) التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.  
٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.  
٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢,٣ لغة العطاء:

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

#### ٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

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

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

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

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

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

#### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,١,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.  
٢,١,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠-٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

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

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



**٥,٦,٣** يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وفي حال تم تقديم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

**٦,٦,٣** في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

#### **٧,٣ سرية المعلومات:**

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

#### **٨,٣ كتابة الأسعار:**

##### **يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:**

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

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

**٣,٨,٣** لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

#### **٩,٣ مدة سريان العطاء:**

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

#### **١٠,٣ الضمان:**

**١,١٠,٣** يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

**٢,١٠,٣** يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### **١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:**

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

#### **١٢,٣ مستندات العطاء:**

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

**١,١٢,٣** نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

**٢,١٢,٣** كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





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





## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

### ٣,٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





# ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





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

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

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

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

**الأولى:** إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للألحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

### 2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4,0 تعديل العطاء:

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

### 0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

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





# الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ١,٦ الترسية والتعاقد:

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

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

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### ٢,٦ تسليم الموقع:

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

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





# الاشتراطات العامة



## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

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

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

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

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

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

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

- ١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- ٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- ٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف، على أن يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.

## ٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم بعد اعتمادها إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخطط تفصيلي معدل يتم إعماله من الأمانة/ البلدية والحصول على الموافقة الخطية واستخراج التراخيص اللازمة.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٦,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد يوضح فيه أعمال الانشاءات التي تمت وخط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

## ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

## ٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

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

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

## ١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في



بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

## ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

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

## ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

## ١٣,٧ فسخ العقد:

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

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

## ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

- ١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حال تعذر إشعار المستثمر أو عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على كافة ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من





- إعادة الطرح أو الترسية.  
٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.  
٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ١٦,٧ أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.  
٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.  
٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.  
٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .  
٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.  
٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.  
٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم ( ٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١ ) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.  
٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البلدية الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بخصوص اشتراطات قاعات المناسبات وقصور الأفراح والاستراحات.  
٩,١٦,٧ الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.  
١٠,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





# الاشتراطات الخاصة



## ٨ الاشتراطات الخاصة:

### ١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمس عشرة سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ملاحقه.

### ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

### ٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع استراحات حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٤,٨ متطلبات تجهيز الموقع:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,٤,٨ تسوير الموقع ووضع لافتة باسم المشروع.
- ٢,٤,٨ عمل الرفع المساحي للأرض.
- ٣,٤,٨ إزالة الاشغالات من الموقع.
- ٤,٤,٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- ٥,٤,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٦,٤,٨ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
- ٧,٤,٨ 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.
- ٨,٤,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

### ٥,٨ اشتراطات التنظيم المكاني:

- ١,٥,٨ تكون مواقع الاستراحات على شارع مخصص للاستعمال التجاري، أو في المخططات المخصصة مناطق استراحات.
- ٢,٥,٨ تكون نسب البناء والارتدادات والارتفاعات حسب أنظمة البناء في المنطقة.

#### مساحة الموقع لمباني الاستراحات:

| النشاط     | الفئة    |
|------------|----------|
| الاستراحات | غير محدد |

٣,٥,٨ في حالة المناطق التي ليس لها مخططات معتمدة، يجب اتباع الاشتراطات البلدية لأقرب مدينة أو قرية



- تابعة لها، بما لا يتعارض مع كود البناء السعودي.
- يسمح بإنشاء دور (أدوار) قبو أسفل حدود الدور الأرضي فقط، يستخدم لمواقف السيارات، ويسمح أن تكون مداخله ومخارجه من جميع الشوارع المحيطة، ولا يسمح باستخدامه لنشاطات تجارية أو ترفيهية أو مستودع.
- معدلات مواقف السيارات لمباني الاستراحات كما هو موضح في الجدول أدناه.

#### معدلات موقف السيارات لمباني الاستراحات:

| النشاط     | المواقف المطلوبة                                |
|------------|-------------------------------------------------|
| الاستراحات | موقف / 00 م <sup>2</sup> من إجمالي مساحة البناء |

#### اشتراطات التشغيل والصيانة: 1,8

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات .... إلخ الموجودة بالمباني: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه.
- تراعى تعليمات التشغيل الخاصة بالجهة المنتجة للأدوات والمعدات التي تستخدم في المنشأة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يلزم عمل برنامج صيانة وقائية لشبكة تمديدات المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز.
- يجب على المنشأة ضمان سلامة المنتج، والتأكيد على عدم تعرضه للمخاطر أثناء عمليات الصيانة، وتسجيل التدابير الخاصة بالصيانة وحفظها.
- يجب توثيق عمليات المعايرة، واعتمادها مع تحديد مواعيد المعايرة القادمة، بالإضافة إلى تمييز وتعليم الأدوات والأجهزة.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة. المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- تنظيف وتعقيم خزان المياه (إن وجد) بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها، والمحافظة المستمرة على نظافة المبنى.
- العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.
- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغشية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة.





توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين. ١٧,٦,٨  
تحفظ الأدوات والأطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الإغلاق. ١٨,٦,٨  
توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين. ١٩,٦,٨  
تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود. ٢٠,٦,٨  
الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة الاستراحات وتكون معتمدة من استشاري متخصص. ٢١,٦,٨

يجب التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ. ٢٢,٦,٨  
تنظيف وتطهير وتعقيم المعدات والأدوات والمباني لتوفير بيئة صحية آمنة، وتنظيف وتخزين جميع أدوات التنظيف بصورة سليمة بعد الاستخدام. ٢٣,٦,٨

#### ٧,٨ الالتزام باللوائح:

يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط. ١,٧,٨  
الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة. ٢,٧,٨

#### ٨,٨ الغرامات والجزاءات:

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

#### ٩,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. ١,٩,٨  
على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة. ٢,٩,٨  
التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة. ٣,٩,٨

يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي: ٤,٩,٨

- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
  - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
  - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص. ٥,٩,٨  
يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب. ٦,٩,٨

#### ١٠,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات





السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ١١,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,١١,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.

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





# الاشتراطات الفنية



## ٩ الاشتراطات الفنية:

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

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

### ٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

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

### ٣,٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

- ١,٣,٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الإلتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة / البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الاتصالات والهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.



- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع. ٢,٣,٩
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى: ٣,٣,٩
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى: ٤,٣,٩
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ..... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع ..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- الاشتراطات المعمارية: ٤,٩**
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع والاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.
- يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- توفير غرف مناسبة لمحاولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- يتم اختيار مواد البناء والتشطيب من حيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- يتم توفير دورات مياه للاستراحات بمعدل حمام (١) لكل وحدة إقامة يتكون من مرحاض وحوض ودش طبقاً للمعدلات الواردة بالفصل (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة ٨,٤,٩





الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

## 0,9 الاشتراطات الإنشائية:

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

- 1,0,9 يجب مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي (SBC-301) التي تستخدم الاستراحات ، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.
- 2,0,9 الإلتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 3,0,9 تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (SBC-301-307) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والترسبة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.
- 4,0,9 تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
- 0,0,9 مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-٣٠٦)] عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- 1,0,9 مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- 7,0,9 الإلتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناء على المخططات المعتمدة وتقرير مجسمات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
- 8,0,9 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 9,0,9 مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة بالاستراحات.
- 10,0,9 التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.
- 11,0,9 التأكد من ملء وتغطية فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماماً أي تسرب من أو إلى الفراغ الداخلي.

## 1,9 اشتراطات الأعمال الكهربائية:

**تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع للمباني والمنشآت المحددة وفق الآتي:**

- 1,1,9 يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١) فيما يخص الاستراحات ولضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد خاصة في الأماكن المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد.
- 2,1,9 تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد إثنتين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الأماكن المعدة لوجود أكثر من ٥٠ فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم (٧١٨:٥٥-٩) و (٧١٨:٥٣) من (SBC-٤٠١) من كود البناء السعودي.
- 3,1,9 توفير إنارة الطوارئ اللازمة في الموقع مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية)





وذلك لتوفير التغذية اللازمة حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود رقم (604,1013,1008) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١).

**٤,١,٩** يلزم تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام والكود الكهربائي السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية والخارجية (فصل 201/27) متضمنة متطلبات الأمن والسلامة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧)، ومضخات الحماية من الحريق (الفصل ٨٣/401/508,801)، وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض (الفصل ٤٠١/٥٤)، والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق (الفصل ٤٠١/٨٢) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.

**٥,١,٩** الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

**٦,١,٩** الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال استخدامها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بتزويدها بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية.

**٧,١,٩** فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يلزم تطبيق متطلبات الفصول رقم (٥٤٣ و ٥٢ و ٥٤٥) والبنود أرقام (٥٣-٦,٣) و (٨٤-٨,٢,١,١) والملحق رقم (Annex F,51) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

**٨,١,٩** في حالة الاستراحات يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية، ومن ضمنها تحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

#### **٧,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:**

**١,٧,٩** التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).

**٢,٧,٩** التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.

**٣,٧,٩** التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار.

**٤,٧,٩** التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.

**٥,٧,٩** توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.

**٦,٧,٩** سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.

**٧,٧,٩** مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

**٨,٧,٩** علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.

**٩,٧,٩** الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.

**١٠,٧,٩** المركبات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.

**١١,٧,٩** الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.

**١٢,٧,٩** المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.

**١٣,٧,٩** غرف لوحات التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.

**١٤,٧,٩** أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.





## ٨,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

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

١,٨,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-٦٠١).

٢,٨,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣,٨,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

## ٩,٩ اشتراطات التبريد والتهووية والتكييف:

١,٩,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهووية والتكييف والتدفئة.

٢,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC ٥٠١) وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهووية فصل رقم (٤) والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) والفقرة رقم (١٠٢, ٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والفصل (٢٨) من كود البناء السعودي (SBC-201).

٣,٩,٩ يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350 kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

## ١٠,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١,١٠,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) بحيث يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢, ٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣, ١) و (٧٠٩, ١) وكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) بما فيه الفصل (٢٩) جدول (٢٩٠, ١)، والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC-٧٠٢) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

٢,١٠,٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

## ١١,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:

١,١١,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية)، وغيرها من الاشتراطات.

٢,١١,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

٣,١١,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.



٤,١١,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

#### ١٢,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

١,١٢,٩ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من الحريق ومكافحة انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب، والمسارات، والمنحدرات، والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٢,١٢,٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن (٨ %) من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.

٣,١٢,٩ توفير العزل الصوتي اللازم للحوائط الخارجية في الاستراحات حسب الجدول أدناه، مع الالتزام بتطبيق المتطلبات الواردة بمواصفات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

٤,١٢,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (٢ %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٥,١٢,٩ توفير تجهيزات الإسعافات الطبية الأولية مع وضع اللوحات الإرشادية التي تدل على أماكنها.

#### الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع.

| المسمى     | نهاراً (ديسبل) | مساءً (ديسبل) | ليلاً (ديسبل) |
|------------|----------------|---------------|---------------|
| الاستراحات | ٦٠             | ٥٥            | ٥٠            |

#### ١٣,٩ متطلبات الصحة العامة:

١,١٣,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBCV-١) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBCP-١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول (2902.1) والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBCV-٢) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

٢,١٣,٩ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

#### ١٤,٩ متطلبات الوصول الشامل:

١,١٤,٩ استخدام اللوحات الإرشادية، كما يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.

٢,١٤,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.

٣,١٤,٩ يجب الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المترادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٤,١٤,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).



**٥,١٤,٩** يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

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

#### **١٥,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:**

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

**١,١٥,٩** الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

**٢,١٥,٩** يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.  
**٣,١٥,٩** تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١-SBC) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام (٢٠١-SBC) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.

**٤,١٥,٩** يجب الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.

**٥,١٥,٩** في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (٢٠١-SBC) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لكود البناء السعودي (٥٠١-SBC) البند (٨, ٥١٣).

#### **١٦,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:**

**١,١٦,٩** يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.  
**٢,١٦,٩** يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

#### **١٧,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:**

**١,١٧,٩** يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).





- ٢,١٧,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٧,٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٤,١٧,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٥,١٧,٩ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٦,١٧,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ١٨,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:**
- ١,١٨,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
- ٢,١٨,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٣,١٨,٩ عند استخدام الستائر ومنسوجات الزينة المعقلة القابلة للاحتراق فيتم حسب متطلبات الكود السعودي.
- ١٩,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:**
- ١,١٩,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٩,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٩,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٩,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور .
- ٥,١٩,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٢٠,٩ متطلبات التحكم في النفايات:**
- ١,٢٠,٩ يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل الوزارة والمركز الوطني لإدارة النفايات.
- ٢,٢٠,٩ يوصى بتوفير صناديق لفرز النفايات حسب نوعها وفقاً للمواصفات المعتمدة من قبل الجهات الرسمية.
- ٢١,٩ تأمين إسعافات أولية:**
- على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.
- ٢٢,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,٢٢,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- ٢,٢٢,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) للفئة (A) من الاستخدامات بمباني الاستراحات.
- ٣,٢٢,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٤,٢٢,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، مسارات الدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥,٢٢,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





## المرفقات





## ١٠ المرفقات:

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

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

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

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

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

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع



٢,١٠ كروكي الموقع:



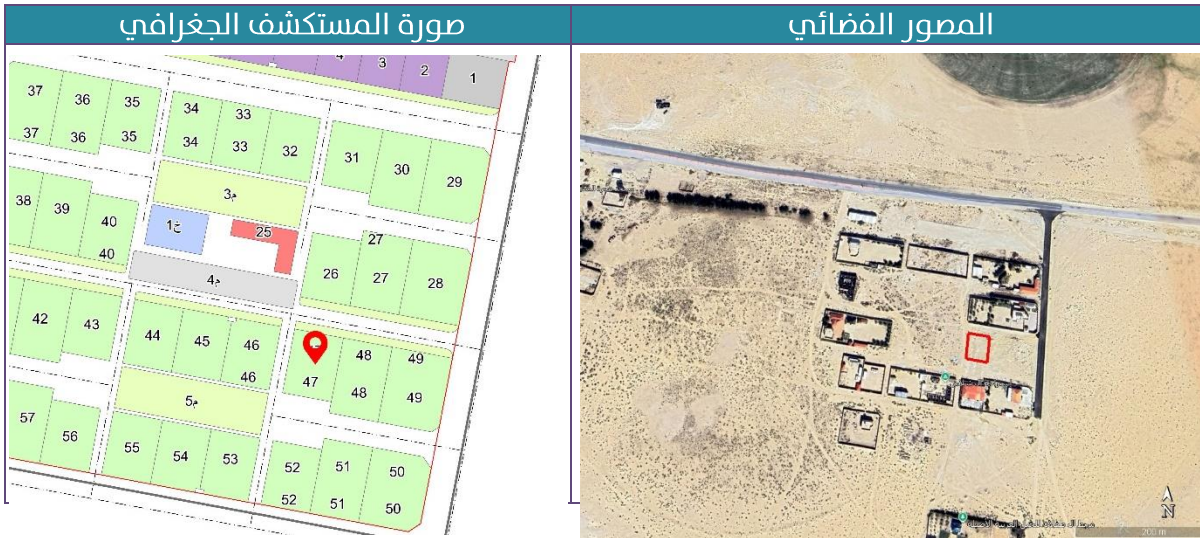


## كارت الوصف:

| بيانات الموقع     |                                                                                                   |                |                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|
| اسم البلدية       | الصرار                                                                                            | اسم الحي       | صناعية واستراحات المصيف |
| رقم المخطط        | ش ن ١٣١                                                                                           | حالة الموقع    | أرض فضاء                |
| رقم القطعة        | ٤٧                                                                                                | النشاط المقترح | استراحات                |
| النشاط الاستثماري | تجاري                                                                                             | رمز الاستخدام  | س - إستراحات            |
| دوائر العرض       | ٢٦,٩٠٩٥٤٢                                                                                         | خطوط الطول     | ٤٨,٦٤١٠٦٩               |
| المساحة م٢        | ١٢٠٠ م٢                                                                                           |                |                         |
| رابط الموقع       | <a href="https://maps.app.goo.gl/X1s3bchanX8FFCGT9">https://maps.app.goo.gl/X1s3bchanX8FFCGT9</a> |                |                         |

### الموقع حسب المخطط المعتمد

| الاتجاه | الحدود           | الاطوال |
|---------|------------------|---------|
| شمالا   | شارع عرض ٢٠,٠٠ م | ٣٠,٠٠ م |
| جنوبا   | شارع عرض ١٦,٠٠ م | ٣٠,٠٠ م |
| شرقا    | قطعة رقم ٤٨      | ٤٠,٠٠ م |
| غربا    | نافذ عرض ٨,٠٠ م  | ٤٠,٠٠ م |





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

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





#### ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

##### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للاستراحات وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على الأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء 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 الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على الاشتراطات البلدية الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بخصوص اشتراطات قاعات المناسبات وقصور الأفراح والاستراحات.
- اطلع على اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع



## 0,10 نموذج العقد:

رقم العقد: .....  
تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم.....الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

١. بلدية.....وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان: .....

هاتف: .....

فاكس: .....

ص.ب: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

البريد الإلكتروني: .....

٢. وهو ..... برقم ..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد ..... برقم هوية ..... بصفته ..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر: .....

رقم المبنى: .....

اسم الشارع: .....

الحي: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

الهاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".  
التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعان العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه ..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرِكاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم ..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

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



|                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|--------------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------|--|------------|--------------|-------------|--|--|--|
| وصف العقار:        |              | المدينة:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | الحى:          |  |            |              |             |  |  |  |
| اسم الشارع:        |              | رقم المخطط:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | رقم القطعة:    |  |            |              |             |  |  |  |
| حدود العقار:       |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
| مساحة العقار:      |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
| المساحة الإجمالية: |              | متر مربع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | مساحة المباني: |  |            |              |             |  |  |  |
| البند الخامس       |              | الغرض من العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              | الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
| البند السادس       |              | مدة العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              | مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخه هذا الإشعار.                                                                                                                                                                                               |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
| البند السابع       |              | قيمة العقد وآلية الدفع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              | <p>١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.</p> <p>٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.</p> <p>٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).</p> |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              | <table><tr><td>رقم الدفعة</td><td>تاريخ الدفعة</td><td>مبلغ الدفعة</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |                |  | رقم الدفعة | تاريخ الدفعة | مبلغ الدفعة |  |  |  |
| رقم الدفعة         | تاريخ الدفعة | مبلغ الدفعة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
| البند الثامن       |              | إلتزامات المستثمر                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                |  |            |              |             |  |  |  |
|                    |              | <p>١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</p> <p>٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p> <p>٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة</p>                                                                                                                                                                         |  |                |  |            |              |             |  |  |  |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| <p>بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.</p> <p>٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p> <p>١٠ - ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تدهم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.</p> |                                |
| <p><b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>البند التاسع</b></p>     |
| <p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                |
| <p><b>الرقابة على تنفيذ العقد</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>البند العاشرة</b></p>    |
| <p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| <p><b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>البند الحادي عشر</b></p> |
| <p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                |
| <p><b>فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>البند الثاني عشر</b></p> |
| <p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                |





١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

٢ - إذا أدخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أدخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦ - إذا أمّلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة لأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إدخال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

| البند الثالث عشر | تعديلات العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| البند الرابع عشر | النظام واجب التطبيق                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                  | يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها. |
| البند الخامس عشر | الإخطارات والمراسلات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                  | ١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام                                                                                                                                                                                                                 |





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.<br>٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية. |                    |
| البند السادس عشر                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | الخلاف بين الطرفين |
| المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.                                                                                                                                                                                                                    |                    |
| البند السابع عشر                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | نسخ العقد          |
| حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.                                                                                                                                                      |                    |

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

