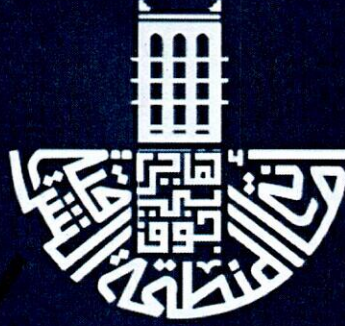




أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر (هجرة يكر)

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري

اسم الحي (يكر) - رقم المخطط (١٥/١٢) - رقم القطعة (٤٥١)

المساحة (٢٣٨٢,٠٠ م^٢)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة 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 المنافسة 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 والمستثمر 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
٢,٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٢

٢٢	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٢	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٢	مسؤولية 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	الاشتراطات الخاصة	٨
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	متطلبات الترخيص	٥,٨
٢٨	المتطلبات المكانية	٦,٨
٢٨	متطلبات المظهر العام للنشاط	٧,٨
٢٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٨
٢٩	الالتزام باللائحة	٩,٨
٢٩	مواقف سيارات	١٠,٨
٢٩	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١١,٨
٣٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٢,٨
٣٠	الغرامات والجزاءات	١٣,٨
٣٠	اللوحات الإعلانية	١٤,٨
٣٠	مساحة المحلات التجارية	١٥,٨
٣٠	العاملون بالمشروع	١٦,٨
٣٠	المسؤولية عن حوادث العمل	١٧,٨
٣٠	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٩	الاشتراطات الفنية	٩
١,٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٢,٩	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩



٣٣	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٣٥	المتطلبات الإنشائية	٤,٩
٣٥	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٣٦	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٣٧	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٣٧	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٣٧	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٩
٣٨	اشتراطات الأعمال الصحية	١٠,٩
٣٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١١,٩
٣٨	الدراسات الخاصة المطلوبة	١٢,٩
٣٩	متطلبات الصحة العامة	١٣,٩
٣٩	متطلبات الوصول الشامل	١٤,٩
٤٠	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٥,٩
٤٠	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٦,٩
٤٠	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٧,٩
٤١	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٨,٩
٤١	تأمين إسعافات أولية	١٩,٩
٤١	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٠,٩
٤١	متطلبات المواد الخطرة	٢١,٩
٤٢	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٢,٩
٤٤	المرفقات	١٠
٤٥	نموذج العطاء	١,١٠
٤٦	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١٠
٤٨	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٤٩	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٠	عقد الإيجار	٥,١٠



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

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: 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 وملاحقاتها (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 المسؤول 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، وقابلًا 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 الاشتراك 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 أسواق تجارية.		
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 لها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائح التنفيذية في هذه المنافسة.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتأثيره أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والأمنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة الصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
المشروع	هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة أسواق مركزية والمراد إقامة من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو المصلحة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يهدف لممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض)
المركز التجاري	هو مبني تجاري مخصص للنشاط واحد أو أكثر لمستثمر واحد.
المجمعات التجارية	هي الأسواق الكبيرة المغلقة التي عادة تكون عبارة عن مبنى كبير مكون من أكثر من دور وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية وأماكن الترفيه ومطاعم الوحدات السكنية والتي عادة ما يطلق عليها اسم المول (MALL)
مكتب إدارة المجمعات التجارية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالمجمعات التجارية وتمثل المالك أو اتحاد الملاك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص إداري لإدارة المجمعات التجارية، ومن مهام المكتب: تنظيم المناطق العامة داخل المجموع / المركز التجاري وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. المسؤولية عن نظافة وصيانة المجموع / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاة وغيرها. المسؤول عن إدارة الأمن والسلامة وتنظيم المواقف.
الأسواق المركزية	هي الأسواق الكبيرة التي عادة تكون عبارة عن مجموعة محلات من دور واحد وتحتوي على عدد كبير ومختلف النشاطات من المحلات التجارية ولا تحتاج إلى عملية تصنيعية أو أضافية أخرى وإنما يقتصر التعامل فيها على العرض والبيع فقط.
مكتب إدارة الأسواق المركزية	هو مقر لإدارة وتنظيم العمل بالأسواق المركزية وتمثل المالك أو اتحاد الملاك، ويجب أن يتم استخراج ترخيص تجاري لإدارة المحلات، ومن مهام المكتب: تنظيم المناطق العامة داخل السوق وكذلك تنظيم الدخول والخروج للمتسوقين. المسؤولية عن نظافة وصيانة السوق / المركز التجاري والخدمات العامة مثل المصليات ودورات المياه وأماكن الرضاة وغيرها. المسؤول عن إدارة الأمن والسلامة وتنظيم المواقف.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
المدل	هو المكان المرخص والمدهز الذي يتم فيه بيع المتطلبات بالجزء مثل (محلات بيع الملابس والأحذية والعلبورات والقرطاسية وغيرها).
مساحة المحل	المساحة الكلية المحصورة داخل حدود المحل المرخص له.
غرف القياس	هي غرف مخصصة لقياس الملابس ضمن المدل التجاري.
محلات بيع المواد الغذائية	كيان نظامي مجهز لاستلام وتخزين وعرض وبيع المواد الغذائية بمساحة تتناسب مع حجم العمل وكمية المخزون.
نسبة البناء	هي النسبة المئوية لناتج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح بالبناء عليه بالدور الأرضي بالموقع المرخص له على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم
الإرتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع
الاشتراطات الصحية	مجموعة من الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية



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 موعد 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	تحدده البلدية.	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية.	
تاريخ توقيع العقد امن ترسو و اعياه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية المستثمر بقرار قبولها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعضضي مهلة إضاعية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد.	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب مقرر 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.	



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

مقدمة



مقدمة:

ترغب بلدية جوف بني هاجر في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة سوق تجاري بحري (يكرب) بالمخطط رقم (١٥/١٢) على القطعة رقم (٤٥١) بمدينة (جوف بني هاجر) 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
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

وصف الموقع



٢ وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة سوق تجاري				مكونات النشاط
جوف بني هاجر	البلدية	جوف بني هاجر	المدينة	موقع العقار
يكرب	الحي	-	الشارع	
٤٥١	رقم القطعة	١٥/١٢	رقم المخطط	
				باركود الموقع
شمالاً	مواقف سيارات	بطول	١٠,٠٠٠ م	حدود العقار
جنوباً	ساحات مفتوحة	بطول	١٠,٠٠٠ م	
شرقاً	نافذ عرض ١٠,٠٠ م	بطول	٤٠,٠٠٠ م	
غرباً	نافذ عرض ١٠,٠٠ م	بطول	٤٠,٠٠٠ م	
أرض فضاء				نوع العقار
(٢٣٨٢,٠٠ م ^٢) (ألفان وثلاثمائة وإثنين وثمانون متر مربع)				مساحة الموقع
خط الطول	٤٩,٤٧٧٥٨٥	دائرة العرض	٢٥,٩٧٧٤٢٧	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 ومدى إمكانية توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي 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 وصيانة الأسواق التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ يحق 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 بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: 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:

١,٦,٣ 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.

٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقبله الخطأ الإلكتروني ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام



القام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
0,1,3 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 مصدقاً بوكالة شرعية.
1,1,3 في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

7,3 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.

8,3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1,8,3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
2,8,3 أن تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
3,8,3 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.

9,3 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 جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

10,3 الضمان:

1,10,3 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 للتديد عند الحاجة.

2,10,3 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.

11,3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

12,3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1,12,3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2,12,3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تمهيداً لبلدية جوف بني هاجر 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 الأسواق التجارية.
- ١٣,١٢,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

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 الالتزام 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 "فرض" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، 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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"

٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع في حال وجودها، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

0 ما يحق للبلدية وللمستثمر 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 "فرض".

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:

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية 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 تحفضات، 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 (٢٨١٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠١/٠١ 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.





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

الاشتراطات العامة



٧ الاشتراطات العامة:

١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) فإن 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 التزامات 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 إنشاء وإقامة مشروع سوق تجاري والأنشطة المقامة به إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي 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 وإعطاؤه 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.
- 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 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 أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 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 عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط 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 (سوق تجاري) ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير 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 تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ ، 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون من القانون رقم ١٤٤١/٠٢/٢٢ هـ.



"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 (م/٦٨) 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 موعد 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:

يحق 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 حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية 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 التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها تأجيل مدة





إنهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً والبلدية غير مسؤولة عن أي خلاف ينشأ بين المستثمر والمستأجرين من الباطن وعلى المتضرر اللجوء للجهات المختصة.
تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

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 الالتزام 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 (٤١٠٠٥١٨٨٣) 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 ١٤٤٤/١١/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١١,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

الاشتراطات الخاصة



٨ الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠) (عشرون 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 من ملاحظه.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥ %) 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 سوق تجاري حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤,٨ متطلبات تجهيز الموقع:

١,٤,٨ تسوير الموقع ووضع لافتته 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.

٩,٤,٨ إرتداد الملاحق العلوية من حد الدور الأخير جهة الشوارع لا تقل عن ٢ متر.

١٠,٤,٨ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

٥,٨ متطلبات الترخيص:

١,٥,٨ تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.

٢,٥,٨ يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.

٣,٥,٨ الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.

٤,٥,٨ يجب إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

٥,٥,٨ يمنع الاتصال أو النفاذ لمحل / مكتب مجاور ما لم ينص ترخيص أي منهما على ذلك.

٦,٥,٨ الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٧,٥,٨ يمنع مزاولة النشاط بعد الساعة (١٢) ليلاً إلا بعد الحصول على تصريح العمل (٢٤ ساعة) ، باستثناء النشاطات

رمضان المبارك والأعياد.



٦,٨ المتطلبات المكانية:

المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع:

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن المباني التجارية أو مباني الاستخدام المختلط	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
خارج الكتلة العمرانية	ضمن المباني التجارية أو مباني الاستخدام المختلط	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام التجاري
المنطقة / الشوارع	شارع تجاري/ طريق رئيسي	شارع تجاري/ طريق رئيسي
الارتدادات المطلوبة	-	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
الارتفاعات المسموح بها	-	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
التشجير	-	تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ▪ يجب أن تكون من الأشجار الظليلة. ▪ يجب ألا تكون معيقة لحركة المشاة. ▪ يجب ألا تكون ذات روائح نفاثة.
نسبة البناء	-	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
المواقف المطلوبة	-	(٤) مواقف لكل (١٠٠) متر مربع من مساحة البناء.
متطلبات أخرى	المحلات التجارية الواقعة ضمن المباني التجارية تتبع اشتراطات المباني المتواجدة ضمنها	لا يوجد

٧,٨ متطلبات المظهر العام للنشاط:

التصنيف	جزء من مبنى قائم	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	لا ينطبق	تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني الواقع بها. معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية.
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	لا ينطبق	تقديم تصميم مقترح للمراجعة والاعتماد.
متطلبات أخرى	لا ينطبق	يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود الملكية للأرض.

٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,٨,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٢,٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية طمأنينة الشريعة عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣,٨,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- ٤,٨,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي الأسواق.

- ٥,٨,٨ ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الأسواق في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦,٨,٨ في حال رغبة المستثمر في إضافة نشاط تجاري في المواقف يجب أخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.
- ٧,٨,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨,٨,٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتמידات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- ٩,٨,٨ الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC٨٠١).
- ١٠,٨,٨ الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
- ١١,٨,٨ الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة الأسواق التجارية.
- ١٢,٨,٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١٣,٨,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

٩,٨ الالتزام باللوائح:

- ١,٩,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
- ٢,٩,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١٠,٨ مواقف سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.
- ٢,١,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥%) من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥ م^٢) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣,١,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي الأسواق التجارية أو العاملين فيها.
- ٤,١,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

١١,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتسهيل الوصول والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظ الله) لإبحاث الإعاقة.



١٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع (سوق تجاري)، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

١٣,٨ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري 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 للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م، وما يستجد عليه من تعديلات.

١٤,٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. الإلتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة الأسواق التجارية. على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة. التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

١٥,٨ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية والبلدية التي يتطلبها كل نشاط.

١٦,٨ العاملون بالمشروع:

يلتزم المستثمر بلائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

١٧,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً ومسئولية 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.

١٨,٨ الاشتراطات الأمنية:

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

٢,١٨,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاميرات في جوف بني هاجر





والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣,١٨,٨ تأمين حراسة على المبنى وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.

٤,١٨,٨ يجب أن يكون هناك غرفة إدارة وتحكم داخل السوق.

٥,١٨,٨ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٦,١٨,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.



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 تلك الأنشطة (سوق تجاري) 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 وبتر 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 تبتير 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 ملحقه بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات 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 الاشتراطات المعمارية:

١,٣,٩ يجب ألا تقل مساحة المحل داخل الأسواق التجارية عن ٢٤م.

٢,٣,٩ لا تزيد مساحة المحل في الموقع المستقل عن (١٥٠٠ م^٢) (ألف وخمسمائة متراً مربعاً).

٣,٣,٩ أن يكون المحل من دور أرضي فقط أو أرضي وميزانين، ويمكن أن يكون بالأدوار المتكررة في المجمعات التجارية.

٤,٣,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها.

٥,٣,٩ الإلتزام بتوفير طريقة وصول آمنه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالأسواق المركزية والمجمعات والمراكز التجارية.

٦,٣,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة - تحميل وتنزيل البضائع).

٧,٣,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.

٨,٣,٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.

٩,٣,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

١٠,٣,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.

١١,٣,٩ الإلتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وموانعة للإنزلاق.

١٢,٣,٩ يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بلاستيكية.





لا تقتل عن (٢م ٢,٧) ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي (يطبق على الأسواق المركزية والمجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة).

يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة. ١٣,٣,٩

يكون الدرج الخارجي للمحل مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للإنزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما في حكمها. ١٤,٣,٩

تكون واجهة محلات بيع المواد الغذائية من الزجاج الشفاف السيكرت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن (١٢ ملم) وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) للأبواب المفردة، و (١٦٠ سم) للأبواب المزدوجة، خالي من الخدوش واللحامات والتشققات والشروخ أو الثقوب. ١٥,٣,٩

يكون سقف المحل من الخرسانة أو ما يماثلها وناعمة التشطيب ومطلية بدهان فاتح اللون ولا يوجد به بروزات أو ثقوب تسمح بتراكم الأوساخ ومرور الحشرات. ١٦,٣,٩

يكون السقف المستعار إن وجد - من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة. ١٧,٣,٩

تكون الزوايا بين الجدران والأرضيات والأسقف غير حادة ويفضل أن تكون بإستدارة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات. ١٨,٣,٩

الإلتزام بعدم وضع مكبرات صوت أو سماعات صوتية لها تأثير صوتي خارج المحلات. ١٩,٣,٩

لا يقل عرض الممرات الداخلية عن (١٤٠ سم) بين رصات المواد والسلع. ٢٠,٣,٩

يمنع العرض على الواجهة والأبواب وظلها من أي ملصقات باستثناء الملصقات التي توضح طريق الدخول والخروج وأوقات العمل والدفع الإلكتروني. ٢١,٣,٩

يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية داخل المحل تبين أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة، وطرق استخدام طفاية الحريق. ٢٢,٣,٩

توفير موائد للحشرات أو القوارض لمحلات الصحة العامة. ٢٣,٣,٩

الإلتزام بتنظيف وتطهير وتعقيم كافة الأدوات والمعدات في محلات الصحة العامة. ٢٤,٣,٩

الإلتزام بنظافة المحل وعدم تراكم الأوساخ والنفايات. ٢٥,٣,٩

عدم إغلاق المواقف أو وضع لوحات تمنع الوقوف لغير الزبائن. ٢٦,٣,٩

يلزم تخصيص غرفة للقياس ضمن محلات الملابس النسائية والعباءات على أن يتوفر بها ما يلي: ٢٧,٣,٩

لوحة على المدخل توضح أن الغرفة مخصصة للقياس فقط. ٢٨,٣,٩

لا تقل مساحتها عن (٢م ٢,٥) وتكون متصلة بالسقف. ٢٩,٣,٩

توفر الخصوصية التامة ذات أبواب تفتح للخارج ويمكن قفلها من الداخل. ٣٠,٣,٩

أن تكون المرايا مثبتة على الباب فقط لضمان عدم وجود مرايا ذات وجهين. ٣١,٣,٩

أن تكون جدران الغرفة من الداخل مصمتة وخالية من أفياش الكهرباء ولوح الزينة. ٣٢,٣,٩

لا تزيد فتحة أسفل الباب عن (٥ سم). ٣٣,٣,٩

ألا تكون معزولة عن المحل. ٣٤,٣,٩

نظافة الغرفة بشكل دوري. ٣٥,٣,٩

يجب وضع مداخل ومخارج بالأسواق المركزية والمجمعات والمراكز التجارية على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وإلا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن (٣٥ م).

يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية التمدد أو التقلص وتعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.

يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس الطابع العمراني للمنطقة.

يلزم تخصيص أماكن للصلاة في الأسواق المركزية والمجمعات والمراكز التجارية تتناسب مع فسادتها وعدد المستخدمين المتوقع ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء.





- مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في الأسواق المركزية والمجمعات والمراكز التجارية التي تكون مساحة البناء أكثر من (٤٠,٠٠٠ م^٢) ٣٢,٣,٩
- يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
يجب أن يفصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين مع توفير مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين. ٣٣,٣,٩
٣٤,٣,٩
- يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام. ٣٥,٣,٩

٤,٩ المتطلبات الإنشائية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي وفق مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC ٣٠١-٣٠٦) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة. ١,٤,٩
- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البجور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement). ٢,٤,٩
- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC ٣٠١) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية. ٣,٤,٩
٤,٤,٩
- مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.
مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
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. ٥,٤,٩
٦,٤,٩
٧,٤,٩
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان. ٨,٤,٩
٩,٤,٩

٥,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:
الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٠١٣,٥) و (١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب والفصل رقم (٢٧) الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم (١٢٠٥,٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
المتطلبات الكود الكهربائي (SBC-٤٠١) بما يشمل البند الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل للألواح والكابلات ١,٥,٩





أمانة المنطقة الشرقية
وكانة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

والأسلاك.

■ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيح الطاقة للمباني غير السكنية (SBC- ٦٠١) بما يشمل الفصول رقم (٩٥٩-UM-SECTION) الخاص بنظام الإضاءة.

٢,٥,٩ الإلتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٣,٥,٩ الإلتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٤,٥,٩ الإلتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦,٣-٥٣) من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١).

٥,٥,٩ الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

٦,٥,٩ الإلتزام 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، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.

٧,٥,٩ الإلتزام بتأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١).

٨,٥,٩ الإلتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومضخة مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء العام طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

٩,٥,٩ الإلتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٦,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:

١,٦,٩ يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (١٣٦٣ UL).

٢,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدران).

٣,٦,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.

٤,٦,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

٥,٦,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.

٦,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.

٧,٦,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة والإلكترونيات الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

- ٨,٦,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ٩,٦,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- ١٠,٦,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,٦,٩ يجب توفير أعطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
- ١٢,٦,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوما على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠٠).
- ١٣,٦,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA ٧٠٠).
- ١٤,٦,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"
- ١٥,٦,٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١,٧,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١).
- ٢,٧,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كاتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣,٧,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٤,٧,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,٨,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC ٥٠١) وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- ٣,٨,٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو مناديق طرد المراحيض.
- ٤,٨,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١).

٩,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

- ١,٩,٩ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق بالمشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٢,٩,٩ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستلزمه من تعديلات.
- ٣,٩,٩ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للهواة للاستثمارات والأضرار.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ. ٤,٩,٩
توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة ٥,٩,٩
والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.
وضع لوحة تحذيرية داخل المحل بمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه. ٦,٩,٩
يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام. ٧,٩,٩
أن يتم تنفيذ منزلق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا ٨,٩,٩
يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلق ١٠ درجة.

١٠,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

الإلتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التميميدات الصحية وبالمخصوص ١,١,٩
الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (١٠٨, ٣, ١) متضمناً متطلبات
المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية،
والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين
السائل.
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود (NFPA ٥٥ ٢٠٢٠) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات ٢,١,٩
الطبية.
الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢). ٣,١,٩
الإلتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة ٤,١,٩
البلديات والإسكان.
الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١). ٥,١,٩
يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة ٦,١,٩
للمستخدمين.

١١,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

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

متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدان الخارجية - السقف العلوي - ١,١,٩
النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
متطلبات التكيف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكيف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب ٢,١,٩
التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكيف، وغيرها من الاشتراطات.
متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب ٣,١,٩
المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من ٤,١,٩
الاشتراطات.
متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة ٥,١,٩
التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسيور ٦,١,٩
والمحركات، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

١٢,٩ الدراسات الخاصة المطلوبة:

يلتزم المستثمر بتقديم الدراسات الخاصة وهي كالتالي (دراسة بيئية - دراسات مرورية - دراسات الطاقة ١,٢,٩
الاستيعابية للخدمات والمرافق - دراسة تربة وفقاً لإرتفاع المشروع)، وذلك من خلال إعداد المخططات
الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين جوف بني هاجر



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 (SBC٢٠١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول (٢٩٠٢,١) 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 والإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
٢,١٣,٩ الإلتزام 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 الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
٤,١٤,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، مع الإلتزام 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 موقفاً بالإضافة الى موقف واحد لكل موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف



10,9 اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC ٨٠١) والإلتزام بالاشتراطات التالية:

1,10,9 متطلبات الكشف الخارجي:

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.
٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
٤. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات الالتهق الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).
- ٢,10,9 متطلبات سبل الهروب:
١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وذالية من العوائق.
٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (٢١ م).
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنابيب أو المعدات عن ٦٠ سم.
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (٥٠٠-١) شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).
٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاعة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

11,9 متطلبات التخطيط للطوارئ:

- 1,11,9 يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,11,9 يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

12,9 متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- 1,12,9 يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ 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 وأخرها



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 التخزين والنظافة العامة:

- ١,١٨,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٨,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٨,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٨,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور.
- ٥,١٨,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٦,١٨,٩ يحظر تخزين المواد في المزارع وسلاسل الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

١٩,٩ 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.

٢٠,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

- ١,٢٠,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
- ٢,٢٠,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

٢١,٩ متطلبات المواد الخطرة:

- ١,٢١,٩ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:
- أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
 - ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.
 - ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
 - د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.

- ٢,٢١,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,٢١,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,٢١,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المخصصة للتخزين.
- ٥,٢١,٩ يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- ٥,٢١,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو التشغيل.
- الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال

التي لا تزيد، سعتها عن (٧,٠٨ م^٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.

٦,٢١,٩ عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (٣٠,٥٦٦ م^٣) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.

٧,٢١,٩ يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-٧٠٤) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً.

٨,٢١,٩ ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table ٥٠٠٣, ١١).

٩,٢١,٩ يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
أ. إذا كانت البطارية مفصولة.

ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (١٩ لتر) (إيهما أقل).

ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.

د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.

١٠,٢١,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:

أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.

ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.

ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A٢٠٠-B:C-٤) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.

د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.

هـ. أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.

١١,٢١,٩ في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

١٢,٢١,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.

أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.

ب. داخل الخيام أو المظلات.

ج. في الشرفات الخارجية.

٢٢,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١,٢٢,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١) (للفئة ١) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.

٢,٢٢,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة.

وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين.

٣,٢٢,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة

البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.

٤,٢٢,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات

الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في 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:

المحترم،
سعادة رئيس بلدية جوف بني هاجر
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصفحة بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل
سوق تجاري في مدينة جوف بني هاجر 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 كتابةً رقمناً كتابةً

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	
صادرة من		بتاريخ	
نوع النشاط			
هاتف	فاكس	جوال	
ص. ب		الرمز البريدي	

العنوان:

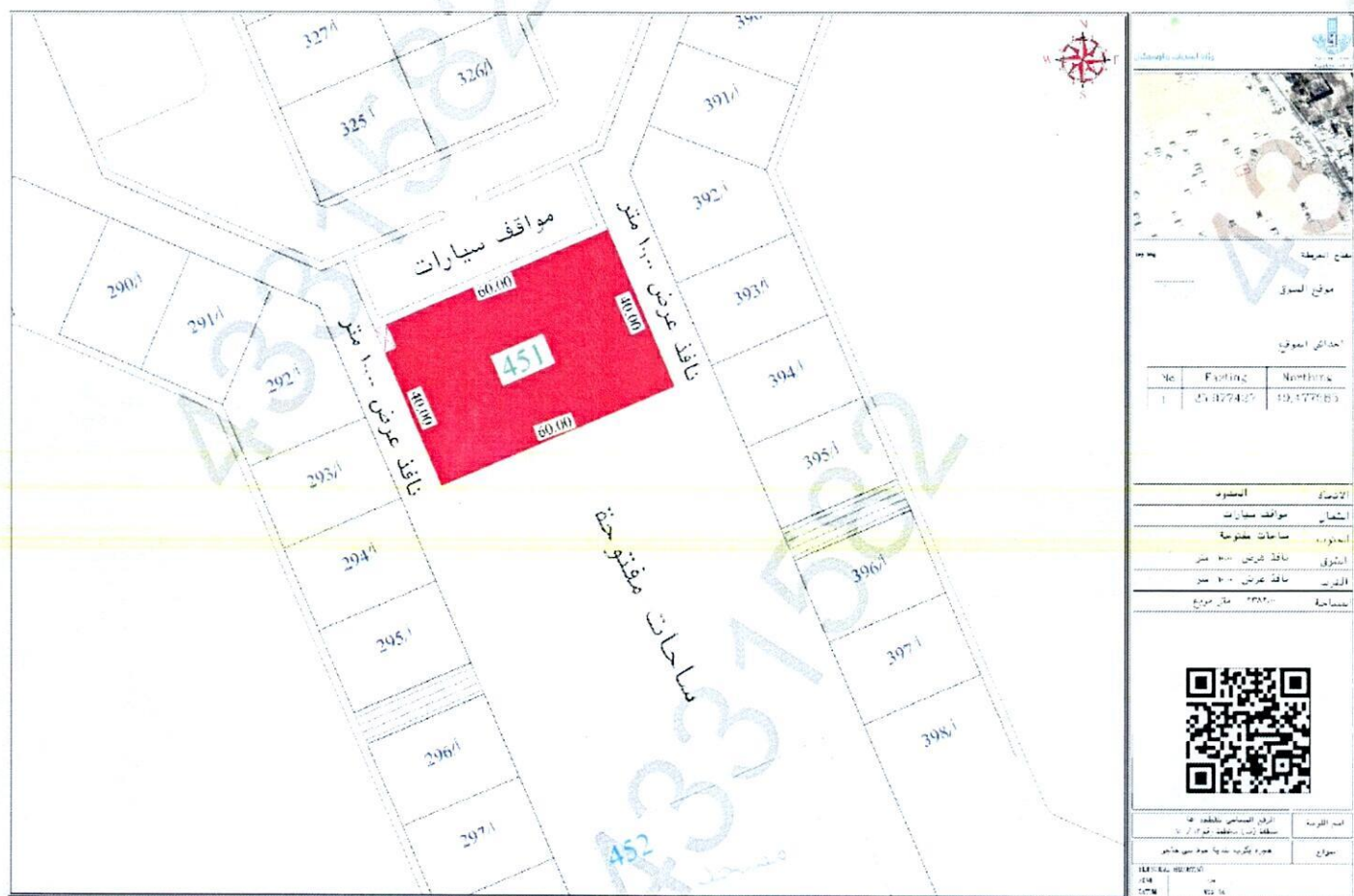
التوقيع





كراسة الشروط والمواصفات
(إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري
بلدية جوف بني هاجر)

٢,١٠ كروكي الموقع:



كارت الوصف:

بيانات الموقع			
اسم البلدية	جوف بني هاجر	اسم الحي	يكرب
رقم المخطط	١٥/١٢	اسم الموقع	سوق تجاري
رقم القطعة	٤٥١	النشاط المقترح	سوق تجاري
النشاط الاستثماري	تجاري	رمز الاستخدام	خ_ت_ خدمات تجارية
دوائر العرض	٣٥,٩٧٧٤٣٧	خطوط الطول	٤٩,٤٧٧٥٨٥
المساحة م ^٢	2382.00 متر مربع		
رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/LrnqgUbZZ7wJzwTU8		

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	مواقف سيارات	٦٠,٠٠ متر
جنوبا	ساحات مفتوحة	٦٠,٠٠ متر
شرقا	نافذ عرض ١٠,٠٠ متر	٤٠,٠٠ متر
غربا	نافذ عرض ١٠,٠٠ متر	٤٠,٠٠ متر



محضر تسليم عقار

الرقم

التاريخ: / / ١٤ هـ

العقار رقم

بلدية

تاريخه

رقم عقد التأجير

اسم المستثمر

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية

بتاريخ / / ١٤ هـ — لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل سوق تجاري بموجب عقد
الإيجار المبرم مع بلدية جوف بني هاجر وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية
للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حاله في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)
وعليه أوقع

التوقيع:

رئيس بلدية:

التوقيع:

صورة لملف العقار



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 للأسواق وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على 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 للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- 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.
- عاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة.
- الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

التوقيع





0,10 نموذج العقد:

رقم العقد:
تاريخ العقد:

عقد تأجير

بمعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم..... الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:
1. 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:

2. 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، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
 - ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرّكاً خضوع العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ 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 المعتمدة 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 ببياناتها 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
١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً لترتيب الوارد فيها. 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.	المستندات التالية مكتملة ومتتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد وإن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودة. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
البند الرابع	وصف العقار



١- يستثمر المستثمر العقار الموضح ببياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.	وصف العقار: المدينة: الحبي: اسم الشارع: 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، وتحسب مدة العقد من تاريخه هذا الإشعار.						
البند السابع	قيمة العقد وآلية الدفع						
	١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. 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 وجهره في العقار. 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).						
	<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						
	١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة للاستثمار المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.						



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.

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.

٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.

٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.

٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

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.

البند التاسع	المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
	بما لا يخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء 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.
البند العاشرة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
البند الحادي عشر	التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد
	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.
	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.
البند الثاني عشر	فسخ العقد أو انتهاء مدة العقد
	أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيزات

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 الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة / البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

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

٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح 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 أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاء 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 للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال 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 لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ 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 الطرفين الأول.

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

