المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة
بلدية محافظة الليث
إدارة الاستثمار

كراســـــــــة الشـــروط والمواصـــفات

مشروع تأجير موقع استثماري

(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني

مدخل الليث الشرقي

موقع استثماري رقم ٣ من مخطط ل/١٠/٤٤

بمساحة (١٦٠١٢,٤ م٢)

التابع لبلدية محافظة الليث

فهرس المحتويات

المحتوى	الصفحة
أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات.	٥
ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.	٧

١	**مقدمة.**	٨
٢	**وصف العقار.**	٩
٣	**اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.**	١٠
٣,١	من يحق له الدخول في المزايدة.	١٠
٣,٢	لغة العطاء.	١٠
٣,٣	مكان تقديم العطاءات.	١٠
٣,٤	موعد فتح العطاءات.	١٠
٣,٥	موعد فتح المظاريف.	١٠
٣,٦	تقديم العطاء.	١١
٣,٧	كتابة الأسعار.	١١
٣,٨	مدة سريان العطاء.	١١
٣,٩	الضمان.	١٢
٣,١٠	موعد الإفراج عن الضمان.	١٢
٣,١١	مستندات العطاء.	١٢
٣,١٢	سرية المعلومات.	١٢
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العرض .**	١٣
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة.	١٣
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة.	١٣
٤,٣	معاينة العقـار .	١٣
٥	**ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف .**	١٤
٥,١	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات .	١٤
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف .	١٤
٥,٣	سحب العطاء .	١٤
٥,٤	تعديل العطاء .	١٤
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف .	١٤
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع .**	١٥
٦,١	الترسية والتعاقد .	١٥
٦,٢	تسليم الموقع .	١٧

٧ الاشتراطات العامة . ١٨
٧,١ توصيل الخدمات للموقع . ١٨
٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ . ١٨
٧,٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة ١٨
٧,٤ تنفيذ الأعمال. ١٨
٧,٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر. ١٨
٧,٦ حق البلدية في الإشراف . ١٩
٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري. ١٩
٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له . ٢٠
٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد . ٢٠
٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية . ٢٠
٧,١١ متطلبات السلامة والأمن . ٢٠
٧,١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة . ٢١
٧,١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد . ٢١
٧,١٤ أحكام عامة. ٢١
٨ الاشتراطات الخاصة . ٢٣
٨,١ مدة العقد . ٢٣
٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء . ٢٣
٨,٣ وقت ومدة التشغيل اليومية. ٢٣
٨,٤ المسئولية عن المخالفات. ٢٣
٨,٥ تأمين الحراسات. ٢٣
٨,٦ أماكن تجهيز الطعام. ٢٣
٨,٧ مواقف السيارات. ٢٤
٨,٨ اشتراطات الصيانة. ٢٤
٨,٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية. ٢٤
٨,١٠ اخذ موافقة البلدية على التصاميم . ٢٤
٨,١١ البرنامج الزمني للتنفيذ . ٢٥
٨,١٢ غرامة التأخير ٢٥
٩ الاشتراطات الفنية ٢٦
٩,١ كود البناء السعودي ودليل الاشتراطات. ٢٦
٩,٢ الاشتراطات المعمارية. ٢٦
٩,٣ متطلبات الوصول الشامل ٢٨
٩,٤ الاشتراطات الانشائية. ٣٠
٩,٥ الاشتراطات الكهربائية ٣١

٩,٦ الاشتراطات الميكانيكية. ٣٥
٩,٧ اشتراطات الاعمال الصحية. ٣٧
٩,٨ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق). ٣٧
٩,٩ اشتراطات تركيب الغاز. ٣٨
١٠ المرفقات (الملاحق). ٤٠
١٠,١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦). ٤٠
١٠,٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع). ٤١
١٠,٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦) . ٤٢
١٠,٤ إقرار من المستثمر. ٤٣
١١ نموذج العقد. ٤٤
١٢ بطاقة الوصف. ٥٠

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 الالكتروني (furas.momra.gov.sa) ، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل الضمان البنكي، فيقدم الأصل في "ظرف مختوم ومغلق" من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	مستندات الظرف الفني	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر).		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات).		
٤	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.		
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).		
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية.		
٧	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية.		
٨	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة).		
٩	مستندات العرض الفني حسب عناصر جدول التقييم الفني المرفق بكراسة الشروط والمواصفات .		

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر او ممن يفوضه لذلك مختوماً بختمة ، مع اثبات تاريخ التوقيع.		
٢	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن لا تقل مدته عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف.		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمساحة ١٦٠١٢,٤م٢ المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعه، والتي يقام عليه (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني).
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج- لجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

البيـــــان	كيفية تحديد التـاريـخ	التاريـخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الاعلان.	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الاعلان.	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية.	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية.	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	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.	

١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الليث في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمساحة ١٦٠١٢,٤م٢ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:-

- الإدارة العامة للتخطيط – وحدة تنمية الاستثمار
- بلدية محافظة الليث . إدارة الاستثمار .
- تقديم الاستفسار عن طريق منصة فرص .

٢ وصف العقـار:

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمساحة ١٦٠١٢,٤م٢.
مكونات النشاط	مجمع تجاري سكني
موقع العقار	محافظة الليث. مخطط ل /١٠/٤٤ موقع استثماري ٣ ـ حسب الكروكي المرفق
المدينة	محافظة الليث .
حدود العقار	شمالاً: بطول: حسب الكروكى جنوباً: بطول: حسب الكروكى شـرقاً: بطول: حسب الكروكى غــرباً: بطول: حسب الكروكى
نوع العقار	أرض فضاء .
مساحة الأرض	١٦٠١٢,٤متر مربع
مساحة المباني	حسب اشتراطات البلدية .
عدد الأدوار	حسب اشتراطات البلدية .
نوع البناء	حسب اشتراطات البلدية .

٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة:

٣,١,١ يحق للأفراد و للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (المقاولات العامة) التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهى مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣,١,٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣,٢ لغة العطاء:

٣,٢,١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣,٢,٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣,٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات (حسب الاعلان) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣,٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف (حسب الاعلان)

٣,٦ تقديم العطاء:

٣,٦,١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

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

٣,٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

٣,٧,١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣,٧,٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٧,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣,٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٦ أشـــهر) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضـت الضرـورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣,٩ الضمان :

٣,٩,١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣,٩,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣,١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .

٣,١٢ سرية المعلومات :

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

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤,٣ معاينة العقار:

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

٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١ الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥,٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥,٤ تعديل العطاء:

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

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف ، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.

٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦-١ الترسية والتعاقد:

٦,١,١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقا لجدول عناصر التقييم الفني المرفق وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على الاقل على ٧٠ %من المجموع الإجمالي للدرجات ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين مؤهلين فنيا فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصالحية بما تراه.

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعي	معايير اعطاء الدرجة	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعته وملائته المالية (١٢٠درجة)	نبذة عن الشركة (المستثمر) وخبرتها أو نبذة وخبرة الشركة المتضامنة معها في تنفيذ وتشغيل مشاريع صالات الافراح. (٦٠ درجة)	تنفيذ وتشغيل مشروعين أو أكثر (٦٠ درجة)	
			تنفيذ وتشغيل مشروع واحد (٢٠ درجة)	
			لا يوجد (صفر)	
		مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع البلدية . (١٠ درجات)	ملتزمين بالسداد في الوقت المحدد أو لا توجد لديه أعمال مع البلدية (١٠ درجات)	
			يوجد تأخير بالسداد لعدد مرة واحدة أو أكثر (صفر)	
		المشكلات التي أثار ا المستثمر مع البلدية . (١٠ درجات)	سمعة ممتازة و لا يوجد أي إثارة للمشاكل أو لا توجد لديه أعمال سابقة مع البلدية (١٠ درجات)	
			سمعة غير جيدة و غير ملتزمين بالنظام (صفر)	
		الملاءة المالية للشركة (للمستثمر)أو للشركة المتضامنة معها ومعلومات آخر ٥ ميزانيات سنوية معتمدة وخصوصا عن استثماراتها في مجال مشاريع صالات الافراح (٤٠درجة)	تم ارفاق المعلومات المالية للشركة بالشكل المطلوب و يوجد ملاءة مالية كافية ومناسبة لتنفيذ المشروع (٤٠ درجة)	
			لم يتم ارفاق المعلومات المالية للشركة بالشكل المطلوب أو لا يوجد ملاءة	

			مالية كافية ومناسبة لتنفيذ المشروع (صفر)	
٢	المعايير الفنية (٦٠درجة)	تعاقد مبدئي مع مكتب استشاري للمشروع من ذوي الخبرة لديه المؤهلات التالية: ١/ معتمد من البلدية. ٢/ معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين للقيام بأعمال تصميم المشروع و الإشراف على تنفيذه . (٢٠ درجة)	يوجد عقد (٢٠درجة)	
			لا يوجد عقد أو عقد غير مستوفي للشروط (صفر)	
		فكرة تصميم مبدئي للمشروع (٤٠درجة)	فكرة التصميم متكاملة العناصر و محتوية على جميع الاشتراطات و المعايير الخاصة بالمشروع (٤٠درجة)	
			فكرة التصميم غير متكاملة العناصر أو غير محتوية على أغلب الاشتراطات و المعايير الخاصة بالمشروع (٢٠درجة)	
			لا يوجد فكرة تصميم للمشروع (صفر)	
٣	خطة المشروع (٦٠ درجة)	برنامج زمني مبدئي لتنفيذ المشروع (٦٠ درجة)	وجود برنامج زمني متكامل (٦٠درجة)	
			وجود برنامج زمني متكامل بشكل جزئي (٦٠درجة)	
			وجود برنامج غير متكامل أو لا يوجد (صفر)	
٤	ادارة المشروع (١٠درجات)	الهيكل الإداري والكادر الوظيفي في مرحلة التجهيز ومرحلة التشغيل ومدى ملائمته لأنشطة المشروع (١٠درجات)	وجود هيكل إداري وكادر وظيفي ملائم للمشروع (١٠ درجات)	
			وجود هيكل إداري وكادر وظيفي غير ملائم أو غير متكامل أو لا يوجد هيكل إداري وكادر وظيفي للمستثمر (صفر)	

٦,١,٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

٦,٢ تسليم الموقع:

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

٦,٢,٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧ الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

٧,٣,١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧,٣,٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (مشروع انشاء مجمع تجاري سكني ومرفقاتها) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧,٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧,٦ حق البلدية في الإشراف:

٧,٦,١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

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

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

٧,١٠,١ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمـا إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

٧,١٠,٢ في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المُرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

٧,١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١١,١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧,١١,٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧,١١,٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١١,٤يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧,١١,٥تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن السلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

٧,١١,٦التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم ٨٠١٥ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٨هـ.

٧,١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧,١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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

٧,١٣,٢تؤول ملكية المنشئات والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

٧,١٤ أحكام عامة:

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

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

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

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

٧,١٤,٥الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢هـ ومشفوعه بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

٧,١٤,٦الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠هـ بشان اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية)(المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).

٧,١٤,٧الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

٧,١٤,٨الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ – بعد الترسية – أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه.

٨ الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) خمسة وعشرون سنه تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية .

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨,٣ وقت ومدة التشغيل اليومية :

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل المجمعات التجارية والسكنية، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

٨,٤ المسئولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسئولا مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المجمع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجدا في المجمع بصفة مستمرة.

٨,٥ تأمين الحراسات:

يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.

٨,٦ أماكن تجهيز الطعام:

٨,٦,١ يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في المجمع بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.

٨,٦,٢ إذا كان لصاحب المجمع محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية ، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها ، وعلى صاحب المجمع توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.

٨,٧ مواقف السيارات :

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨,٧,١ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م٢ من مسطحات المباني.

٨,٧,٢ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨,٧,٣ لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى المجمع عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.

٨,٧,٤ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨,٨ اشتراطات الصيانة:

٨,٨,١ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى المجمع وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.

٨,٨,٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨,٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

٨,١٠ اخذ موافقة البلدية على التصاميم :

يجب على المستثمر أن يقدم جميع المخططات المعمارية والانشائية الخاصة بالمشروع وأخذ الموافقة عليها .

٨,١١ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجا زمنيا للتنفيذ متضمنا المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقا مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٨,١٢ غرامة التأخير :

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لدية عذر تقبل به للبلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الايجار السنوي.

٩ الاشتراطات الفنية:

٩,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

٩,١,١ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

٩,١,٢ يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات وأنظمة البناء وفق اللوائح الواردة من وزارة الشئون البلدية والقروية في هذا المشروع سواء كانت (تنظيمية أو معمارية أو انشائية أو ميكانيكية أو كهربائية) لجميع الانشطة والتفاصيل الخاصة بهذا المشروع.

٩,١,٣ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩,١,٤ تطبق حسب اشتراطات لائحة المباني التجارية والسكنية المعتمدة من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٩,١,٥ ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.

٩,١,٦ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.

٩,١,٧ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.

٩,١,٨ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة (رجال – نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع العدد ويحقق الخصوصية.

٩,١,٩ تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.

٩,١,١٠يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزاد عرض المدخل بمقدار ٠,٠٥ متر لكل عشرة أشخاص.

٩,١,١١ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.

٩,١,١٢استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، مع تطبيق لوائح العزل الحراري المعتمدة.

٩,١,١٣ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية على أن يراعى ما يلي:

١- تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.

٢- تصميم صالات الاجتماعات وصالات العرض بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.

٣- لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية .

جدول رقم (٢)الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع

نهاراً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	ليلاً (ديسبل)
٥٥	٥٠	٥٥

٩,٢ متطلبات الوصول الشامل:

٩,٢,١ يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسري وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً متطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١)من كود البناء السعودي العام (٢٠١- SBC)وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

٩,٢,٢ يلزم تخصيص مواقف سيارات لا لشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (٣) التالي طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات المحدث والصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٩,٢,٣ توفير ٥ %من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه لا لشخاص ذوي الإعاقة طبقاً متطلبات الباب (١١)من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) .

جدول رقم (٣)عدد مواقف السيارات لذوي الاعاقة

إجمالي عدد المواقف	الحد الادنى للمواقف المطلوبة
١-٢٥	١
٢٦-٥٠	٢
٥١-٧٥	٣
٧٦-١٠٠	٤
١٠١-١٥٠	٥
١٥١-٢٠٠	٦
٢٠١-٣٠٠	٧
٣٠١-٤٠٠	٨
٤٠١-٥٠٠	٩
٥٠١-١٠٠٠	٢% من مجموع المواقف
أكثر من ألف موقف	٢٠ موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال ١,٠٠٠ موقف

٩,٣ الاشتراطات الإنشائية:

٩,٣,١ يلتزم الاستشاري أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، ومراعاة النقاط التالية:

١- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة (المجمعات التجارية والسكنية).

٢- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي (SBC- ٣٠١) التي تستخدم في (المجمعات التجارية والسكنية)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.

٣- التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالة والمباني المعدنية المنفصلة.

٤- التأكد من ملئ 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 ترسب من أو إلى الفراغ الداخلي.

٩,٣,٢ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.

٩,٣,٣ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.

٩,٣,٤ أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.

٩,٣,٥ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.

٩,٣,٦ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.

٩,٣,٧ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.

٩,٣,٨ يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.

٩,٣,٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسئوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب المجمع بإعادة تشغيله.

٩,٣,١٠ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

٩,٤ الاشتراطات الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذه الكراسة وفق ما يلي:

٩,٤,١ يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨)من كود البناء السعودي (SBC -٤٠١) فيما يخص قاعات المناسبات (المجمعات التجارية والسكنية)، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد خاصة في الأماكن المعدة لوجود أعداد كبيره من الأفراد مع تطبيق الاتي:

١- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الأماكن المعدة لوجود أكثر من ٥٠ فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم (٩-٧١٨:٥٥) و(٧١٨:٥٣)من (SBC -٤٠١)من كود البناء السعودي.

٢- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً متطلبات البنود رقم(١٠٠٨، ١٠١٣، ٦٠٤)من الكود السعودي للحامية من الحرائق (SBC-٨٠١) .

٩,٤,٢ يلزم تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١١)من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١) فيما يخص منصات العروض والحفلات (Shows and Stands)بداخل قاعات المناسبات (المجمعات التجارية والسكنية)، كما يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الفصل رقم (٧٠٨) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١)بخصوص الاعمال الكهربائية لتغذية قاعات المناسبات.

٩,٤,٣ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٤)من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١)بخصوص تركيبات الإنارة للمناطق المفتوحة بقاعات المناسبات .

٩,٤,٤ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام، والكود الكهربائي السعودي، وكود الحامية من الحريق في الاعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية (فصل ٢٠١/٢٧)متضمنة متطلبات الأمن والسالمة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧)ومضخات الحامية من الحريق (الفصل ٤٠١/٨٣ ٥٠٨/- ٨٠١)وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض (الفصل ٤٠١/٥٤)والقواطع والإضاءة الصناعية والحامية من الصواعق (الفصل ٤٠١/٨٢)ومتطلبات الظروف المناخية، كما يحب تطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (SBC- ٦٠١) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.

٩,٤,٥ 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.

٩,٤,٦ فيام يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يلزم تطبيق متطلبات الفصول رقم (٤٣ و ٥٢ و ٥٤)و البنود أرقام (٣,٦-٥٣) و (٨٤-١,١,٢,٨)والملحق رقم (Annex F51) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

٩,٤,٧ 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\١٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

٩,٤,٨ فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.

٩,٤,٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

٩,٤,١٠ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.

٩,٤,١١ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩,٤,١٢ ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هون موضح بالجدول رقم (٢) التالي :

جدول رقم (٤)

شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

الفراغ	شدة الانارة
الصالات والممرات	٣٠٠ لوكس
المطابخ	٧٠٠ لوكس
المغاسل ودورات المياه	٣٠٠ لوكس
الموقع الخارجي	٥٠ لوكس

٩,٤,١٣ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

١- وحدات إنارة للطوارئ.

٢- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

٣- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٤- غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.

٥- مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

٩,٤,١٤ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

١- تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

٢- جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.

٣- اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩,٤,١٥ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة.

٩,٤,١٦ يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

٩,٥ الاشتراطات الميكانيكية:

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

٩,٥,١ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة متطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO ،ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الاعمال، والاسترشاد بالجدول (١-١١)من (٦٠١- SBC) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (٦٠١- SBC) .

٩,٥,٢ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويجب أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٩,٥,٣ 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.

٩,٥,٤ يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

١- التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٢- يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفيه أو جدارية بارتفاع مناسب.

٣- في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠%.

٤- في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

٩,٥,٥ التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

١- يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.

٢- تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢م من سطح الأرض.

٣- تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

أ- دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م٣)
- سعة مروحة التهوية تكون ٦س م٣/ ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

- سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م٣/ ساعة لدورات المياه المجمعة.

ب- المطابخ والمستودعات :

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠س م٣/ دقيقة

٩,٥,٦ المولد الاحتياطي Standby Generator:

ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :

١- ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات ...إلخ.

٢- اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

٣- يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩,٦ اشتراطات الأعمال الصحية :

وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي :

٩,٦,١ تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.

٩,٦,٢ التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

٩,٦,٣ المواد المستعملة في تكسيه حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.

٩,٧ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

٩,٧,١ أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٩,٧,٢ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر.

٩,٧,٣ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدى إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).

٩,٧,٤ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن ٢٠٠٠م٢ وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٥٠٠٠م٢.

٩,٧,٥ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

٩,٧,٦ تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٩,٧,٧ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

٩,٧,٨ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

٩,٧,٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.

٩,٧,١٠ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.

٩,٧,١١ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩,٨ اشتراطات تركيبات الغاز :

في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :

٩,٨,١ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشاة مجاورة عن ٣ أمتار.

٩,٨,٢ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :

١- تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقا لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية.
٢- أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥سم، وأن يراعى ما يلي :
أ- أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠سم من جميع الجهات.
ب- تقام حوائط خراسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠سم.
ت- ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥سم.
ث- تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
ج- يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشرط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
ح- أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١٠سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.

٩,٨,٣ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :

١- ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن ٦٠سم.

٢- أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥سم.

٩,٨,٤ أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).

١٠ المرافقات (الملاحق):

١٠,١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ /٧).

سعادة / رئيس بلدية محافظة الليث الموقر،،،

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الليث لاستثماره في(بمساحة م٢)
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال غير شامل الضريبة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة			
رقم السجل التجاري			
صادرة من		بتاريخ:	
نوع النشاط			
هاتف:	فاكس:	جوال:	
ص.ب		الرمز	

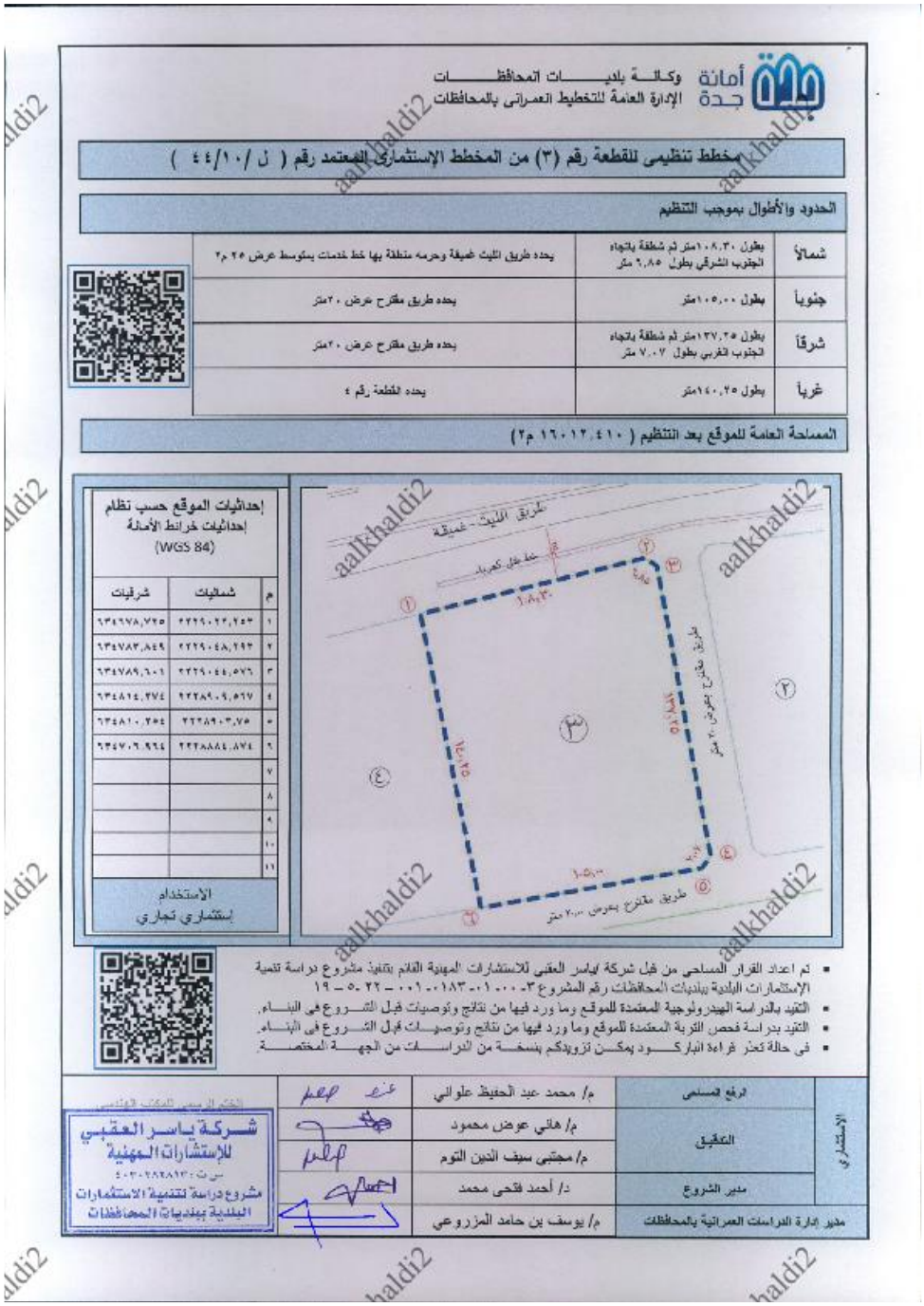
العنوان: .....
الجوال :

التوقيع:

الختم الرسمي

التاريخ:

١٠,٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):



أمانة جدة
وكالة بلديات المحافظات
الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالمحافظات

مخطط تنظيمي للقطعة رقم (٣) من المخطط الإستثماري المعتمد رقم (ل /١٠/٤٤)

الحدود والأطوال بموجب التنظيم

شمالاً	بطول ١٠٨,٣٠متر ثم شطفة باتجاه الجنوب الشرقي بطول ٦,٨٥ متر	يحده طريق الليث عميقة وحرمه منطقة بها خط خدمات بمتوسط عرض ٢٥ م٢
جنوباً	بطول ١٠٥,٠٠متر	يحده طريق مقترح عرض ٢٠متر
شرقاً	بطول ١٣٧,٢٥متر ثم شطفة باتجاه الجنوب الغربي بطول ٧,٠٧ متر	يحده طريق مقترح عرض ٢٠متر
غرباً	بطول ١٤٠,٢٥متر	يحده القطعة رقم ٤

المساحة العامة للموقع بعد التنظيم (١٦٠١٢,٤١٠ م٢)

إحداثيات الموقع حسب نظام إحداثيات خرائط الأمانة (WGS 84)

م	شماليات	شرقيات
١	٢٢٢٩٠٢٢,٢٤٣	٩٣٤٩٦٧٨,٧٢٥
٢	٢٢٢٩٠٤٨,٢٩٢	٩٣٤٧٨٣,٨٤٩
٣	٢٢٢٩٠٤٤,٥٧٦	٩٣٤٧٨٩,٦٠١
٤	٢٢٢٨٩٠٩,٥٩٧	٩٣٤٨١٤,٢٧٤
٥	٢٢٢٨٩٠٣,٧٥	٩٣٤٨١٠,٢٥٤
٦	٢٢٢٨٨٨٤,٨٧٤	٩٣٤٧٠٦,٩٦٤
٧		
٨		
٩		
١٠		
١١		

الاستخدام
إستثماري تجاري

- تم اعداد القرار المساحي من قبل شركة ياسر العقبي للاستشارات المهنية القائم بتنفيذ مشروع دراسة تنمية الإستثمارات البلدية ببلديات المحافظات رقم المشروع ٣-٠٠٠-٠١٨٣-٠٠١-٠٠١ - ٢٢ -٥- ١٩
- التقيد بالدراسة الهيدرولوجية المعتمدة للموقع وما ورد فيها من نتائج وتوصيات قبل الشروع في البناء.
- التقيد بدراسة فحص التربة المعتمدة للموقع وما ورد فيها من نتائج وتوصيات قبل الشروع في البناء.
- في حالة تعذر قراءة الباركود يمكن تزويدكم بنسخة من الدراسات من الجهة المختصة.

الإشراف	الرفع المساحي	م/ محمد عبد الحفيظ علواني
	التدقيق	م/ هاني عوض محمود
		م/ مجتبى سيف الدين التوم
	مدير المشروع	د/ أحمد فتحي محمد
	مدير إدارة الدراسات العمرانية بالمحافظات	م/ يوسف بن حامد المزروعي

الختم الرسمي للمكتب الهندسي
شركة ياسر العقبي للإستشارات المهنية
س.ت: ٤٠٣٠٢٨٨٨١٣
مشروع دراسة لتنمية الاستثمارات البلدية ببلديات المحافظات

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

محضر تسليم عقـار
الرقم: التاريخ: / / ١٤هـ العقار رقم: بلدية محافظة الليث.
رقم عقد التأجير: تاريخه: اسم المستثمر:
إقـرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في: ( ) بمساحة م٢). بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الليث وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم رئيس بلدية محافظة الليث . التوقيع ..... ـ صورة لملف العقار.

١٠,٤ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع الختم

١١ نموذج العقد:

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقـــــد تـــــــأجير

إنه في يوم.....الموافق...../...../.....تم الاتفاق بين كل من :

بلدية محافظة الليث ومقرها محافظة الليث ويمثلها في التوقيع على هذا العقد .....بصفته ..... طرف أول.

العنوان : محافظة الليث – طريق الملك عبدالعزيز .

هاتف: (٩٦٦٠١٢٤٢٢١٢١٢+) فاكس: (٩٦٦١٢٤٢٢١٥١٣+).

ص.ب..... المدينة: محافظة الليث ، الرمز البريدي: ٢١٩١١

البريد الإليكتروني:.....

اسم المستثمر.....

شركة / مؤسسة.....

سجل تجارى رقم ( )صادر من( ) بتاريخ / / ١٤هـ

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

وينوب عنه في التوقيع بالتفويض رقم طرف ثاني

العنوان : .....

هاتف: ( ) فاكس: ( ).

ص.ب..... المدينة: ..... الرمز البريدي: .....

البريد الإليكتروني:.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الاولى : تعريفات لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو (بمساحة . م٢) المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: : كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهى تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار: محافظة الليث –

المدينة: محافظة الليث.

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق).

شمالاً: شارع بعرض متر . بطول:

جنوباً: شارع بعرض متر. بطول:

شـرقاً: شارع بعرض متر. بطول:

غـرباً: شارع بعرض متر. بطول:

مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية: م٢
- مساحة المباني: حسب الاشتراطات البلدية
- عـــــدد الأدوار: حسب الاشتراطات البلدية
- نـــــــوع البناء: حسب الاشتراطات البلدية

المادة الرابعة : الغرض من العقار.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لـ ( )

بمساحة م٢) ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة : مدة العقد.

مدة العقد (٢٥ سـنة) خمسـة وعشرـون سـنة تبدأ من تاريخ تسـلم المسـتثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والانشاء.

يعطى المسـتثمر فترة (----) للتجهيز والإنشـاء، وهى تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الايجار السنوي.

الإيجار السنوي للعقار ( ) ريال ريال فقط وبزيادة نسـبة ٥% كل ٥ سـنوات إلى إنتهاء فترة العقد بالاضـافة إلى ضريبة القيمة المضـافة حسـب النظام ، ويتم سـداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقا للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

المادة التاسعة : الرقابة على التنفيذ .

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد .

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد .

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات .

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في

١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد .

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، او جرى حل الشركة وتصفيتها.

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

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد .

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

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار .

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

المادة السادسة عشر : مرجع العقد .

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٣ هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين .

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط اخرى .

الشروط الخاصة :

المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذى يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفى حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

المادة العشرون :

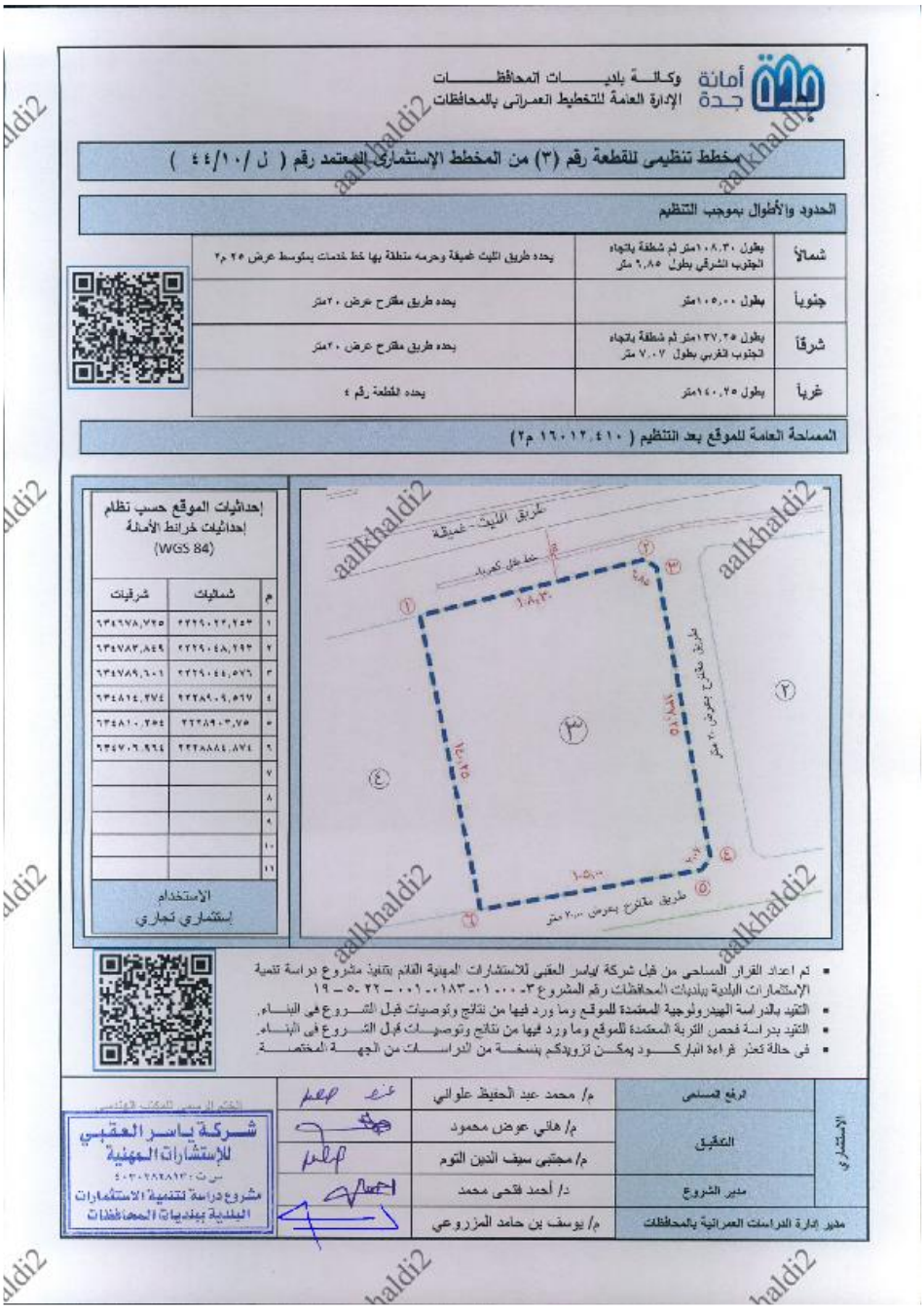
في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لدية عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الايجار السنوي.

والله ولى التوفيق،،،

* حرر هذا العقد بتاريخ / / ١٤هـ من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثاني الطرف الاول

١٢ بطاقة الوصف:



أمانة جدة
وكالة بلديات المحافظات
الإدارة العامة للتخطيط العمراني بالمحافظات

مخطط تنظيمي للقطعة رقم (٣) من المخطط الإستثماري المعتمد رقم (ل /١٠/٤٤)

الحدود والأطوال بموجب التنظيم

شمالاً	بطول ١٠٨,٣٠متر ثم شطفة باتجاه الجنوب الشرقي بطول ٩,٨٥ متر	بحده طريق الليث ضيقة وحرمه منطقة بها خط خدمات بمتوسط عرض ٢٥ م٢
جنوباً	بطول ١٠٥,٠٠متر	بحده طريق مقترح عرض ٢٠متر
شرقاً	بطول ١٣٧,٢٥متر ثم شطفة باتجاه الجنوب الغربي بطول ٧,٠٧ متر	بحده طريق مقترح عرض ٢٠متر
غرباً	بطول ١٤٠,٢٥متر	بحده القطعة رقم ٤

المساحة العامة للموقع بعد التنظيم (١٦٠١٢,٤١٠ م٢)

إحداثيات الموقع حسب نظام إحداثيات خرائط الأساسة (WGS 84)

م	شماليات	شرقيات
١	٢٢٢٩٠٢٢,٢٥٣	٩٣٤٩٦٧٨,٧٢٥
٢	٢٢٢٩٠٤٨,٢٩٣	٩٣٤٧٨٣,٨٤٩
٣	٢٢٢٩٠٤٤,٥٧٦	٩٣٤٧٨٩,٦٠١
٤	٢٢٢٨٩٠٩,٥٩٧	٩٣٤٨٦٤,٢٧٤
٥	٢٢٢٨٩٠٣,٧٥	٩٣٤٨١٠,٣٥٤
٦	٢٢٢٨٨٨٤,٨٧٤	٩٣٤٧٠٩,٩٦٤
٧		
٨		
٩		
١٠		
١١		

الاستخدام
إستثماري تجاري

طريق الليث - ضيقة
طريق مقترح بعرض ٢٠,٠٠ متر
١٠٨,٣٠
٩,٨٥
١٣٧,٢٥
٧,٠٧
١٠٥,٠٠
٢٠,٠٠

- تم اعداد القرار المساحي من قبل شركة ياسر العقبي للاستشارات المهنية القائم بتنفيذ مشروع دراسة تنمية الإستثمارات البلدية ببلديات المحافظات رقم المشروع ٣-٠٠٠-٠٢١٨٣-٠٠١-٢٢ -٥-١٩
- التقيد بالدراسة الهيدرولوجية المعتمدة للموقع وما ورد فيها من نتائج وتوصيات قبل الشروع في البناء.
- التقيد بدراسة فحص التربة المعتمدة للموقع وما ورد فيها من نتائج وتوصيات قبل الشروع في البناء.
- في حالة تعذر قراءة البار كود يمكن تزويدكم بنسخة من الدراسات من الجهة المختصة

الإستشاري	المرفع المساحي	م/ محمد عبد الحفيظ علواني
	التدقيق	م/ هاني عوض محمود
		م/ مجتبى سيف الدين التوم
	مدير المشروع	د/ أحمد فتحي محمد
	مدير إدارة الدراسات العمرانية بالمحافظات	م/ يوسف بن حامد المزروعي

شركة ياسر العقبي للاستشارات المهنية
س ت : ٤٠٣٠٢٨٨٨١٣
مشروع دراسة تنمية الاستثمارات البلدية ببلديات المحافظات