



## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي (SPA) على الواجهة البحرية في كورنيش المجيدية

بمحافظة القطيف



| الصفحة | المحتويات                                                         | م    |
|--------|-------------------------------------------------------------------|------|
| ٤      | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة | أ    |
| ٥      | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                   | ب    |
| ٦      | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى      | ج    |
| ٧      | مقدمة                                                             | ١    |
| ٨      | وصف العقار                                                        | ٢    |
| ٩      | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                   | ٣    |
| ٩      | من يحق له دخول المنافسة                                           | ٣/١  |
| ٩      | لغة العطاء                                                        | ٣/٢  |
| ٩      | مكان تقديم العطاءات                                               | ٣/٣  |
| ٩      | موعد تقديم العطاءات                                               | ٣/٤  |
| ٩      | تقديم العطاء                                                      | ٣/٥  |
| ١٠     | كتابة الأسعار                                                     | ٣/٦  |
| ١٠     | مدة سريان العطاء                                                  | ٣/٧  |
| ١٠     | الضمان                                                            | ٣/٨  |
| ١٠     | موعد الإفراج عن الضمان                                            | ٣/٩  |
| ١٠     | سرية المعلومات                                                    | ٣/١٠ |
| ١٠     | مستندات العطاء                                                    | ٣/١١ |
| ١      | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                  | ٤    |
| ١٢     | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                     | ٤/١  |
| ١٢     | الاستفسار حول بيانات المنافسة                                     | ٤/٢  |
| ١٢     | معاينة العقار                                                     | ٤/٣  |
| ١٣     | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                  | ٥    |
| ١٣     | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                           | ٥/١  |
| ١٣     | تأجيل موعد فتح المظاريف                                           | ٥/٢  |
| ١٣     | تعديل العطاء                                                      | ٥/٣  |
| ١٣     | حضور جلسة فتح المظاريف                                            | ٥/٤  |
| ١٤     | الترسية والتعاقد وتسليم العقار                                    | ٦    |
| ١٤     | الترسية والتعاقد                                                  | ٦/١  |
| ١٤     | تسليم الموقع                                                      | ٦/٢  |
| ١٦     | الاشتراطات العامة                                                 | ٧    |
| ١٦     | توصيل الخدمات للموقع                                              | ٧/١  |
| ١٦     | البرنامج الزمني للتنفيذ                                           | ٧/٢  |
| ١٦     | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة     | ٧/٣  |
| ١٦     | تنفيذ الأعمال                                                     | ٧/٤  |
| ١٦     | مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                          | ٧/٥  |
| ١٧     | حق البلدية في الإشراف                                             | ٧/٦  |
| ١٧     | تقرير المكاوول والمكتب الاستشاري                                  | ٧/٧  |
| ١٧     | استخدام العقار للغرض المخصص له                                    | ٧/٨  |
| ١٧     | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                             | ٧/٩  |
| ١٧     | موعد سداد الأجرة السنوية                                          | ٧/١٠ |
| ١٧     | ضريبة القيمة المضافة                                              | ٧/١١ |
| ١٨     | متطلبات السلامة والأمن                                            | ٧/١٢ |
| ١٨     | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                        | ٧/١٣ |
| ١٩     | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد                         | ٧/١٤ |
| ٢٩     | أحكام عامة                                                        | ٧/١٥ |



|    |                             |      |
|----|-----------------------------|------|
| ٢٠ | الاشتراطات الخاصة           | ٨    |
| ٢٠ | مدة العقد                   | ٨/١  |
| ٢٠ | فترة الهدم التجهيز والإنشاء | ٨/٢  |
| ٢٠ | أنشطة النادي الصحي SPA      | ٨/٣  |
| ٢٠ | مواعيد العمل                | ٨/٤  |
| ٢٠ | إدارة النادي والفنيين       | ٨/٥  |
| ٢١ | مواقف السيارات              | ٨/٦  |
| ٢١ | اشتراطات التشغيل والصيانة:  | ٨/٧  |
| ٢٣ | متطلبات الأمن والسلامة      | ٨/٨  |
| ٢٤ | متطلبات أخرى                | ٨/٩  |
| ٢٦ | الاشتراطات الفنية           | ٩    |
| ٢٦ | كود البناء السعودي          | ٩/١  |
| ٢٦ | الاشتراطات التنظيمية        | ٩/٢  |
| ٢٦ | الاشتراطات المعمارية        | ٩/٣  |
| ٢٧ | الاشتراطات الإنشائية        | ٩/٤  |
| ٢٨ | الاشتراطات الكهربائية       | ٩/٥  |
| ٣٠ | الاشتراطات الميكانيكية      | ٩/٦  |
| ٣٠ | التبريد والتهوية والتكييف   | ٩/٧  |
| ٣٠ | ترشيد الطاقة                | ٩/٨  |
| ٣٠ | الصحة العامة                | ٩/٩  |
| ٣١ | الوصول الشامل               | ٩/١٠ |
| ٣٢ | التشغيلية                   | ٩/١١ |
| ٣٣ | الغرامات والجزاءات          | ١٠   |
| ٣٤ | نموذج العطاء                | ١١   |
| ٣٥ | الرسم الكروكي للموقع        | ١٢   |
| ٣٨ | نموذج تسليم العقار          | ١٣   |
| ٣٩ | إقرار المستثمر              | ١٤   |

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

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

| م                                   | المستند                                                                                                                                                                                                       | مرفق ؟ | مختوم ؟ |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|
| <b>المظروف المالي ويحتوي على</b>    |                                                                                                                                                                                                               |        |         |
| ١                                   | نموذج العطاء موقع من المستثمر                                                                                                                                                                                 |        |         |
| ٢                                   | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم |        |         |
| <b>مظروف العرض الفني ويحتوي على</b> |                                                                                                                                                                                                               |        |         |
| ١                                   | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                                                    |        |         |
| ٢                                   | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                                                |        |         |
| ٣                                   | صورة السجل التجاري سارية المفعول                                                                                                                                                                              |        |         |
| ٤                                   | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                                                        |        |         |
| ٥                                   | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                                                                                                                     |        |         |
| ٦                                   | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                                                         |        |         |
| ٧                                   | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                                                                                                                          |        |         |
| ٨                                   | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                                                                                                                               |        |         |
| ٩                                   | نسخة من الإعلان                                                                                                                                                                                               |        |         |
| ١٠                                  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                                             |        |         |
| ١١                                  | التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع                                                                                                                             |        |         |
| ١٢                                  | مخططات الواجهات والمناظير المعمارية                                                                                                                                                                           |        |         |

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



## ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع              | هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد (نادي صحي (SPA).                                                                                      |
| العقار               | هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي تقام عليها المشروع.                                                                                                                        |
| الوزارة              | وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                                      |
| البلدية              | بلدية محافظة القطيف                                                                                                                                                          |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة يمكن أن تنشئ وتشغل وتدير المجمعات التجارية                                                                                                            |
| مقدم العطاء          | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة                                                                         |
| النادي الصحي SPA     | هو منشأة نظامية مرخصة لممارسة الأنشطة الصحية والعناية بالجسم والاسترخاء ويُسمح لها بممارسته واحد أو أكثر مثل (الحمام الصحي/ الساونا/ حمام الجاكوزي/ التدليك/ البخار... الخ). |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة                                                 |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                                      |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فurus).          |

**ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى**

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                                                                                                          | البيان                                   |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|         | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                                                                                                    | تاريخ الإعلان                            |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                                                                                                       | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                                                                                                       | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده البلدية                                                                                                                                                                                                                                                                 | إعلان نتيجة المنافسة                     |
|         | بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة                                                                                                                                                                                                                           | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                                                                                                 | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                                                                                                      | تاريخ تسليم العقار                       |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                                                                                                              | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |

## (١) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين المستثمرين إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وعلى المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع. وتعد البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

- بلدية محافظة القطيف – شارع الجزيرة - ص-ب ٦٧٠ القطيف (٣١٩١١)
- تليفون: (٨٦٦٩٣٢٢٥ - ٨٦٦٩٣٢٢٦).
- فاكس: (٨٥٥٣٣٩٨).
- البريد الإلكتروني: [invest@eqatif.gov.sa](mailto:invest@eqatif.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملاحق إلحاقه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم إبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه.



## ٢) وصف العقار

| نوع النشاط    | النادي الصحي SPA                                                                                                                                                                                                                                                                              |                 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| مكونات النشاط | يتكوّن النادي الصحي (الرجالي أو النسائي) من مجموعة مرافق مخصصة للعناية بالجسم والاسترخاء، تشمل غرف الساونا والبخار، وأحواض الجاكوزي، وصالات التدليك، وغرف العلاج بالبشرة، بالإضافة إلى غرف تغيير الملابس، والاستقبال، وصالات الانتظار، وقد يُضاف إليه صالة رياضية خفيفة لتكامل الخدمة الصحية. |                 |
| موقع العقار   | المدينة: القطيف                                                                                                                                                                                                                                                                               | البلدية: القطيف |
|               | الحي: كورنيش المجيديه                                                                                                                                                                                                                                                                         | الشارع: الخليج  |
|               | رقم المخطط: -كورنيش                                                                                                                                                                                                                                                                           | رقم القطعة: -   |
| نوع الموقع    | نادي صحي SPA                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |
| حدود الموقع   | شمالاً: مسطح اخضر                                                                                                                                                                                                                                                                             | بطول: - ٢٠ متر  |
|               | جنوباً: مسطح اخضر                                                                                                                                                                                                                                                                             | بطول: - ٢٠ متر  |
|               | شرقاً: ممشي                                                                                                                                                                                                                                                                                   | بطول: - ٣٠ متر  |
|               | غرباً: شارع الخليج                                                                                                                                                                                                                                                                            | بطول: - ٣٠ متر  |
| مساحة الموقع  | (٦٠٠ م <sup>٢</sup> ) (- ستمائة متر مربع)                                                                                                                                                                                                                                                     |                 |
| الإحداثيات    | N                                                                                                                                                                                                                                                                                             | E               |
|               | ٢٦,٥٣٩٩٧٠٣                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ٥٠,٠٢٩٤٠٩١      |



### ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- علي المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.



### ٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم أمين/ بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة ..... حتى الساعة ..... صباحاً يوم ..... الموافق ..... هـ وفتح المظاريف هو الساعة ..... ظهراً يوم ..... هـ الموافق ..... ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

#### ٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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 خلا التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٩٩ (أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً).

#### ٣/٦ كتابة الأسعار:

- يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

#### ٣/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

#### ٣/٨ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.



- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.
- ٣/١٠ سرية المعلومات:**
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي البلدية
- ٣/١١ مستندات العطاء:**
- يجب علي مقدم العطاء أرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- الظرف المالي**
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم
- الظرف الفني**
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع
- مخططات الواجهات والمناظير المعمارية

#### ٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
- علي المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:  
- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:  
- علي المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.  
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.

#### أ يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:  
- يجوز للبلدية إلغاء المنافسة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:  
- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.
- ٥/٣ تعديل العطاء:  
- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطائه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية.
- ٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:  
- يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة 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 جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



## ٥) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً؛ لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة ، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ % من الدرجات على الأقل ، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
- ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
- إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار
- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة
- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين

### ٦/٢ تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي البلدية تمنع تسليم العقار.

## ٦) الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:**
- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.
- ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
  - الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.
- ٧/٤ تنفيذ الأعمال:**
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
  - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية/البلدية على الزيادة، وخصم الوفرة على المقاول.
- ٧/٦ حق البلدية في الإشراف:**
- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
  - يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
  - لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.
  - يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
  - يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..
- ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:**
- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.



#### ٧/٩ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التآجير من الباطن 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، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

#### ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤هـ.

#### ٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً 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 مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (١١/٠١) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ.

#### ٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

#### ٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

## ٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٤٢ / ٠٥ / ٠٢ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ (في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية).
- الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١٤٤١ / ٠٤ / ١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١٤٤١ / ٠٤ / ١١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٧٨٣١٨٤ / ١٠ / ١٤٤٢ هـ وتاريخ ١٤٤٢ / ١١ / ١٠ هـ.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ.
- يشترط على المستثمر بعد الترسية تزويد البلدية (وكالة الاستثمارات) كافة الرسومات والمخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول للاعتماد قبل البدء بالتنفيذ وذلك خلال ٦٠ يوم من الترسية.

## ٧) الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد ٢٥ سنة (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

### ٨/٢ فترة الهدم والتجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٥٪) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهراً - اثنا عشر شهراً) - للتجهيز والإنشاء، إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٨/٣ أنشطة نادي صحي SPA:

- صالة استقبال وانتظار العملاء
- منطقة للراحة تشمل كاونتر استقبال ومنطقة انتظار.
- البيع بالتجزئة للعلوطات ومستحضرات التجميل وصابون الزينة والبخور .
- حلاقة وتصفيف شعر وغيرها من الخدمات المشابهة
- تقديم المشروبات (الكوفي شوب)
- البيع بالتجزئة من خلال الأجهزة الآلية للخدمات الذاتية
- غرف البخار (Steam Rooms) مخصصة للاسترخاء وتفتيح المسامات باستخدام البخار الرطب.
- غرف الساونا (Sauna Rooms) تستخدم الحرارة الجافة لتحفيز التعرق وتحسين الدورة الدموية.
- خدمات المساج والتدليك العلاجي يجب أن تُقدم من قبل مختصين مرخصين من هيئة التخصصات الصحية.
- أحواض الجاكوزي (Jacuzzi Tubs)
- أحواض مياه دافئة مع خاصية التدليك المائي.
- العناية بالبشرة والجسم (Scrub, Facial, etc.) مثل جلسات تقشير الجسم، ماسكات الوجه، والعناية بالبشرة.
- غرف الاسترخاء (Relaxation Rooms) مخصصة لراحة العملاء بعد جلسات العلاج.
- صالات اللياقة البدنية (Gym - اختياري) تضاف صالات رياضية خفيفة في بعض الأندية الصحية الشاملة.
- العناية بالأقدام والأيدي (Manicure / Pedicure / Foot Spa)
- الحمام المغربي أو التركي
- لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل النادي صحي SPA.
- لا يزيد مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن ٥٠٪ من المساحة الإجمالية للنادي على ألا يقل الحد الأدنى للنشاط المضاف عن (٨)م<sup>٢</sup>
- يجب على المستثمر توفير مكان للصلاة والاستراحة ودورات المياه حسب ما جاء في التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية .
- يمنع منعاً باتاً تقديم أي خدمات أو استشارات طبية داخل النادي، واستخدام المستحضرات الطبية ذات الطبيعة الكيميائية.
- يُشترط أخذ موافقة الأمانة والجهات ذات العلاقة على كافة الأنشطة الإضافية قب البدء بتنفيذها أو إضافتها.
- يمنع منعاً باتاً دخول النساء داخل الموقع والنادي المخصص للرجال فقط.
- يسمح بلوحة واحدة داخلية لكل نشاط.
- يمنع ممارسة النشاط خارج حدود النادي المرخصة له أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد إلا بتصريح من البلدية والجهات ذات العلاقة.

### ٨/٤ مواعيد العمل:

- يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالنادي الصحي حسب الأنظمة والتعليمات، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة البلدية والأمن العام والجهات المختصة، مع مراعاة عدم ممارسة النشاط بعد الساعة ( ١٢ ) ليلاً إلا بعد الحصول على ترخيص خاص بذلك من الجهات المختصة باستثناء شهر رمضان المبارك والأعياد .

### ٨/٥ إدارة النادي والفنيين:

- يجب أن يتم اسناد إدارة النادي الصحي إلى مدير سعودي الجنسية، وأن يكون متواجداً بالنادي باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.
- تكون الأفضلية في التوظيف بالنادي من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.
- يجب اتباع كافة التعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص التوظيف والتشغيل بالمشروع.
- تقتصر إدارة النادي فقط على المواطنين المتفرغين لذلك.



## ٨/٦ مواقف السيارات:

- يجب توفير موقف سيارة واحد لكل ٣٠ متر مربع من المساحة التشغيلية في الأندية والصحية، مع مراعاة تصميم المداخل والمخارج بشكل آمن ومنظم. كما يجب تخصيص مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة بالقرب من المداخل. مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات المتسوقين.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة
- تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد المواقف الشاغرة والمستخدمة
- تحديد مسار لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- الاستعانة بأحد الشركات المتخصصة لديها خبرة في إنشاء النوادي الصحية وأن تكون قد قام بتنفيذ نوادي صحية مشابهة.
- توفير ما يلي في النادي الصحي:
  - غرف تبدي الملابس
  - خزانات لحفظ الأغراض الشخصية للمستفيدين.
  - قسم الاستقبال والانتظار.
  - توفير (دش) في غرفة التدليك.
  - توفير دش في غرفة الحمام الصحي
- يجب تنظيف وتطهير الحمام وغرفة التدليك مباشرة بعد كل مستفيد .
- الالتزام باستخدام (ملابس داخلية، فوط، فرش ليف) ذات الاستخدام الواحد، أو إحضار المستفيد لأغراضه الشخصية.
- يمنع تقديم أي خدمات أو استشارات طبية واستخدام المستحضرات الطبية ذات الطبيعة الكيميائية.
- توفير غطاء يستخدم لمرة واحدة (ولات المحارم الورقية) لتغطية أسرة التدليك.
- أن تكون درجة الحرارة داخل الحمام ملائمة لتجنب حدوث الصدمة الحرارية.
- حفظ المنظفات والمطهرات والأدوات المستخدمة في خزائن مصممة لهذا الغرض على أن تكون في حالة جيدة وجافة ونظيفة.
- يمنع منعاً باتاً تقديم خدمة الحمام أو التدليك لمن يوجد لديهم أمراض جلدية أو معدية أو من تظهر عليه علامات الجروح والتقرحات الجلدية.
- يجب توقيع إقرار بتعهد بتوجيه المستفيد بخلوه من الأمراض المزمنة غير ذلك من الأمراض التي لا يستطيع المريض دخول الحمام في حال وجودها.
- تركيب أجهزة البخار خارج غرف حمامات البخار وإخفاء جميع التوصيلات الكهربائية.
- لا يسمح بتركيب علب التوصيلات الكهربائية والمفاتيح والأفياش داخل الحمام الصحي (البخار) أو قرب مصدر مياه.
- توفير مصائد للحشرات (صاعق كهربائي ٦٠ سم لكل ٥٠ م ٢ من مساحة الأرضية) وبحد أدنى مصيده حشرات واحدة.
- توفير سرير تدليك واحد لتقديم الخدمة خاص بكل غرفة تدليك.
- يجب على المستثمر المتعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بنظافة النادي وكذلك القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، الخ، مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من النادي ومرافقة فتي حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- يقوم المستثمر بالتنسيق مع البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع البلدية
- القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة..
- وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.
- تأمين الإسعافات الأولية والأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج على أن تكون محتوياتها وفقاً لاشتراطات الجهات ذات العلاقة.
- يجب أن تكون واجهة المشروع خالية من الملصقات ماعدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكتروني وتعليمات الجهات ذات العلاقة.



- يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المشروع على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية والرسوم المنظمة لذلك.
- يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كان لمنع الوقوف أمام النادي والمواقف العامة.
- الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قِبل وزارة البلديات والإسكان والمركز الوطني لإدارة النفايات فيما يخص التحكم في النفايات.
- توفير وسائل دفع إلكترونية وصالحة وجهازه للاستخدام ويمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكترونية، كما يجب وضع ملصقات لخيارات الدفع الإلكتروني على واجهات المشروع أو داخله.
- يجب الحفاظ على نظافة مكونات المشروع مثل الأرضيات والأسقف والجدران بالنادي واللوحات والواجهات الخارجية والأرصعة المحاذية والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة لمتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- يمنع تسرب أو طفح مياه الصرف الصحي داخل النادي ومرافقه.
- يمنع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والهوية.
- القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتتمديدات والتوصيلات والمعدات اللازمة بالنادي ومرافقه.
- يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير موافق عليه من قبل البلدية أو الجهات ذات العلاقة أو غير مدرج بالترخيص.
- العاملون:
- يجب أن يحصل العامل السعودي الذي يمارس التدليك الاسترخائي على شهادة معتمدة من داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.
- يجب أن تكون مهنة العامل الغير سعودي الذي يمارس التدليك (فني تدليك استرخائي).
- يجب اتباع العاملين للممارسات الصحية السليمة (تكرار غسل اليدين تقليم – الأظافر النظافة الشخصية عدم لمس الأنف والفم.....)
- تجنب الممارسات الصحية الخاطئة (التدخين أو النوم في أماكن العمل)
- عند ظهور أي أعراض مرضية على العاملين يجب إيقافه عن العمل لحين التأكد من خلوه من الأمراض.
- يمنع استخدام النادي لتخزين الأغراض الشخصية.
- يجب أن يكون كافة العاملين والمستفيدين من الرجال فقط أو ان يكون من النساء في حالة النادي الصحي المخصص للنساء.
- يجب تخصيص أدراج منفصلة لحفظ المقتنيات الخاصة بالعاملين.
- يجب عدم ارتداء أي معدن أثناء عمل الحمام (البخار السونا).
- الالتزام بأخلاقيات المهنة بعدم التعرض للمناطق الحساسة بجسم العميل .
- يجب الالتزام بزي موحد خاص بالنادي مناسب لطبيعة العمل طيلة ساعات العمل .
- متطلبات الأمن والسلامة:**
- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/ ٣٤ وتاريخ ٠٧ / ٠٣ / ١٤٤٤ هـ وأي قرارات ذات صلة.
- يجب أن تكون ذاكرة تسجيل الكاميرات لمدة شهر على الأقل .
- يجب القيام بالصيانة الدورية للكاميرات لضمان استمرارية التشغيل الدائم.
- يجب تزويد الجهات الحكومية المختصة بمحتوى الكاميرات عند طلبها بشك رسمي.
- الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 و تاريخ ٢٨ / ١١ / ١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- الالتزام بتزويد المشروع وكافة مرافقه بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة الحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية لجميع الفراغات داخل المشروع ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨ % من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC-٦٠١ كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلب ظروف التشغيل ذلك.
- يجب توفير العزل الصوتي اللازم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والجهات ذات العلاقة.
- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم ١٤٠٢/٥/٧ وتاريخ ٢١ / ٠١ / ١٤٠٢ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.
- تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيح حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامها طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسم متا ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدلي مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.



- 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 للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي ( ٢٠١ - SBC ).
- الالتزام بكافة التنظيمات والقرارات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة فيما يختص الأمن والسلامة (الدفاع المدني ووزارة الداخلية ووزارة الموارد البشرية والتنمية - الاجتماعية) وغيرها من الجهات ذات العلاقة.

#### ٨/٩ متطلبات أخرى:

- **اللوحات الخارجية والداخلية :**
- يلتزم المستثمر بوضع اسم وشعار مميزاً للنادي، على أن يتم تسجيل واعتماد شعار النادي كعلامة تجارية لدى الجهة المختصة (وزارة التجارة ) والجهات ذات العلاقة.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ( ١ / ٢٥٩٤٧٥ / ٢٠٢٠ ) وتاريخ ٢٦ / ٠٢ / ١٤٤٢ هـ ما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
- يمنع العرض على الواجهات والأبواب و خلوها من أي ملصقات باستثناء طريقة الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات الدفع الإلكتروني وتعليمات الجهات الحكومية
- يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية داخل النادي يبين فيها أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة.
- يجب وضع لوحة أو ملصق خارجي بأوقات الدوام الرسمية.
- يجب وضع لوحة أو ملصق في مكان بارز لاتباع قواعد النظافة العامة.
- يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية يعلن فيها جميع أسعار الخدمات المقدمة وتكون في منطقة الاستقبال .
- في حال وجود لوحة الدعاية والإعلان عن المنتجات التجميلية يجب الالتزام بضوابط الدعاية و الإعلان التي نص عليها نظام التجميل في المملكة العربية السعودية.
- يجب وضع لوحات التحذير الوارد من وزارة الصحة بعد استخدام الحمامات وغيرها .
- يجب وضع لوحة أو ملصق إرشادي بجانب طفايات الحريق ويوضح طرق استخدامها.
- يجب توفير لوحة إرشادية أو ملصق أو شاشة إلكترونية باللغتين العربية والإنجليزية توضع في مكان بارز للمستفيدين ويوضح فيها الآتي:
- أن النادي غير طبي ولا يقدم استشارة أو خدمات طبية للمرضى.
- عدم التعرض لأشعة الليزر قبل وبعد تلقي الحمام الصحي بثلاثة أيام
- وضع لوحة يكتب فيها عبارة " خدمة المساج للاسترخاء فقط وليس للعلاج"
- **متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :**
- يلتزم المستثمر بما يلي :
- تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وأثناء التشغيل، وتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي ( ٢٠١ - SBC ).
- الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية ( ٦٠١ - SBC ) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشام مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- **الواجهة:**
- تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها
- معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية
- **المكونات والتوزيع الداخلي:**
- تقديم تصميم مقترح البلدية للمراجعة
- يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار
- **اللوحة:**
- التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده يتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان .



## ٨) الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم SBC 201 لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.
- الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ الأندية الصحية التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى البلدية.

### ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة فيما يخص النادي الصحي SPA والخدمات والمباني المساندة له من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

### ٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري للنادي متميزاً وبشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس البيئة المحلية النابعة من ثقافة وطبيعة المنطقة.
- يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري .
- الالتزام بحدود الضوضاء المسموح بها في المناطق حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء.
- يجب أن تكون تصميم واجهات وفقاً للكود العمراني في المنطقة التي يقع بها النادي.
- تكون أبواب النادي من الزجاج الشفاف السكوري ومافي حكمه بسماكه لا تقل عن ١٢ ملم وتكون أبواب بعرض لا يقل عن ٩٠ سم للأبواب المفردة ، و ١٦٠ سم للأبواب المزدوجة خالي من الخدوش واللحامات والتشققات والشروخ .
- يكون الدرج الخارجي للنادي مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي أو السيراميك أو البورسلين وما في حكمها.
- يمنع العرض على الواجهة والأبواب وخلوها من أي ملصقات باستثناء طريق الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكترونية وتعليمات الجهة الحكومية.
- يكون للنادي مدخل واحد فقط على شارع تجاري ولا يسمح بوجود مداخ جانبية أو خلفية عدا مخارج الطوارئ حسب كود البناء السعودي.
- تكون واجهة جدران النادي الخارجية خالية من الملصقات والعيوب والتشققات والشروخ.
- توفير دورات مياه طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب ( ٢٩ ) من كود البناء السعودي العام ( ٢٠١ -SBC ) .
- يجب على المستثمر توفير مكان للصلاة والاستراحة ودورات المياه حسب ما جاء في التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل .
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم إلا تقل مساحة النوافذ عن ٨ % من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب التثني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلب ظروف التشغيل ذلك.
- يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.



- يكون الحد الأدنى لمساحة الحمامات وغرف التدليك وفق الجدول التالي:

| جدول الحد الأدنى لمساحة الحمامات وغرف التدليك |                                       |                              |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| م                                             | الخدمة                                | الحد الأدنى للمساحة لكل وحدة |
| أ                                             | خدمة الاسترخاء                        |                              |
| 1                                             | غرفة التدليك                          | 9م <sup>2</sup>              |
| ب                                             | خدمة العناية بالجسم                   |                              |
| 1                                             | غرفة الحمام الصحي                     | 9م <sup>2</sup>              |
| 2                                             | غرفة حمام البخار                      | 4.1م <sup>2</sup> / للفرد    |
| 3                                             | غرفة الساونا                          | 4.1م <sup>2</sup> / للفرد    |
| 4                                             | غرفة الجاكوزي                         | 4.1م <sup>2</sup> للفرد      |
| 5                                             | غرفة استحمام SHOWER ROOM إذا تطلب ذلك | 3م <sup>2</sup>              |

#### ٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي [مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306) ، فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر ومن مواد غير نافذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه وتكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- يجب أن تكون الجدران والأرضيات والأسقف خالية من العيوب والتشققات.
- يجب أن يكون سقف النادي من الخرسانة أو ما يماثلها ناعمة التشطيب ومطلية بدهان ولا يوجد به أي بروزات أو ثقوب أو تسمح بترامك الأوساخ ومرور الحشرات.
- يجب أن يكون السقف المستعار إ ن وجد من مواد مقاومة للحريق ولا يتأثر بالرطوبة.
- يجب أن يجهز الحمام الصحي والساونا بجهاز لضبط كمية البخار مزود بترموستات وترموتر.
- يجب الاهتمام بأساليب التهوية وطرد الهواء الساخن والروائح غير المرغوبة.
- يجب أن تكون أرضيات الحمام الصحي، البخار، الساونا، الجاكوزي وحوائطها مغطاة بالبلاط القيشاني أو أية مادة أخرى.
- يجب أن يكون داخل أرضيات الحمام الصحي البخار، الساونا، الجاكوزي تصريف أرضي لضمان عدم تجمع المياه على أرضيتها.
- يجب أن تكون أبواب حمام (الصحي، البخار، الساونا، الجاكوزي) مجهزة بمصارع تفتح للخارج.
- يجب أن تكون المقاعد داخل غرفة البخار من الرخام أو السيراميك أو متحركة من الفيرجلاس أو البلاستيك المقوى وما في حكمهما.
- يجب توفير بخار الماء الساخن من خلال أنبوب متصل بجهاز بداخل الغرفة وتكون فتحة البخار أعلى الغرفة أو أسفل الغرفة دون أن تؤثر على سلامة المرتادين، ويتم التحكم في درجة حرارة البخار المتولد منه من خلال لوحة التحكم لدرجة الحرارة وكذلك الوق التلازم للتشغيل والفحص الأوتوماتيكي.
- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:
- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين / الجمهور على الأسقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال وجودها (Crowd synchronized movement).
- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالنادي وجميع مرافقه من المنشآت المعدنية.
- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي ٣٠١-SBC التي تستخدم في النادي ، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الإنشائية.



- تطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:
- تطبيق اشتراطات ( ٣٠٦-٣٠١ -SBC) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية.
- اعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤه ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى التي تستخدم في النادي ومرافقه، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- الالتزام بأن تتم جميع أعمال الاشراف على تنفيذ بناء على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة اعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعم اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤه ومعتمد حسب إجراءات التأهل والاعتماد بالوزارة.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشئ إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:**
- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية، وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار.
- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
  - المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام SBC ٢٠١ بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف 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.
  - متطلبات الكود السعودي الكهربائي SBC ٤٠١ بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأسيس، 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 اللازمة للكابلات والأسلاك.
  - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC ٦٠١ بما يشمل الفصول رقم ٩ و ٩UM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة.
- الالتزام بأن تصميم 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 لترشيد الطاقة SBC ٦٠١ بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام 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.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمساعد والسلامة الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦.٣ من كود البناء السعودي SBC ٤٠١.
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها الا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.
- ١٧الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الكهربائي SBC ٤٠١.
- الالتزام بفصل اللوحات والتديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصدر مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الإلزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمساعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
- كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمساعد والسلامة الكهربائية، وكافة التميميدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:

- أ. الفصل رقم ٣٠ والبنود رقم ٤٠٣,٦ و ١٠٠٩ و ١١٠٩,٧ من SBC ٢٠١ والفصل رقم ٧٥٠ من SBC ٤٠١ والفصل العاشر SBC ٦٠١. والبنود رقم ٦٠٧ و ١٠٠٩ والفقرات رقم ٦٠٤,٢,١ و ١٠٢٣,٤ و ١٠٢٤,٥ من SBC ٨٠١.
- ب. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.
- ج. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية.
- د. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.
- هـ. أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركزية وقريبة من أحد السلالم.
- و. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإيجاز بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

#### الاشتراطات الميكانيكية:

- 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 الكود السعودي لترشيد الطاقة. (SBC 601)
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، يلزم تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة. (SASO)
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية

#### التبريد والتهوية والتكييف:

- تطبيق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC 501 وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم ٤٠٣,٣,١,١ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC 201 وبالأخص الفصل رقم ٢٨.
- يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز التجارية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي. (SBC 601)
- يوصى بتجميع مياه التكثيف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن 350 kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراوح أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

#### متطلبات ترشيد الطاقة:

- الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة. (SBC 601)
- والتي تشمل التالي:
- متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجران الخارجية – السقف العلوي – النوافذ – الأبواب الخارجية – القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد



## ٩/٩ متطلبات الصحة العامة:

- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC201) بما فيه الفصل (٢٩) جدول (٢٩٠٢,١)، والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

### ٩/١٠ متطلبات الوصول الشامل:

- الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهئية الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٣) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

جدول رقم (٣): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

| إجمالي عدد المواقف | الحد الأدنى للمواقف المطلوبة                                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1-25               | 1                                                            |
| 26-50              | 2                                                            |
| 51-75              | 3                                                            |
| 76-100             | 4                                                            |
| 101-150            | 5                                                            |
| 151-200            | 6                                                            |
| 201-300            | 7                                                            |
| 301-400            | 8                                                            |
| 501-1000           | من مجموع المواقف 2%                                          |
| أكثر من ١٠٠٠ موقف  | موقف بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف 20 |

- الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٣) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC201).



## ٩/١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في المشروع طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 ، وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201)
- أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرئادي النادي.
- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء متكاملة لمضخة الحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء، والبدل معها ديزل أو يدار بصرفية ٢٥٠ جالون/دقيقة.
- تُطبق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في عام ٢٠١٨ (الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC801) الفصل التاسع الفقرة (٩،٢،٢،٢) والفقرة رقم (٩،١٥،٠،٢) والفقرة رقم (٩،٢،٢،١) والفصل السابع والخمسون
- الفقرة رقم (٩،٤،٣،٤،٢) والفقرة رقم (٥،٧،٠،٢،٣) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (٩،٢،١،٤،٢) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق.
- تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (كود البناء السعودي SBC801) الفصل التاسع (www.sbc.gov.sa)، على أن تكون مسؤولية التصميم والإشراف على تنفيذ وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- فصل أي مواد أو أدوات تساعد على احتمال خطر الحريق مثل حاويات تخزين المنظفات أو وقود المولدات عن مصادر اللهب أو احتمال حدوث الشرر.
- إعادة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (كود البناء السعودي SBC201) للفئة (E) من الاستخدامات التجارية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٩) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة للنادي الصحي وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل البلدية، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية..



## ١٠ نموذج تقديم العطاء

إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي (SPA) على الواجهة البحرية في كورنيش المجيدية بمحافظة القطيف

المحترم

سعادة رئيس البلدية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... / ..... / ١٤٤٠هـ المتضمن رغبة البلدية إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي

(SPA) على الواجهة البحرية في كورنيش المجيدية بمحافظة القطيف ، 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، ويتم قبولنا للعقار على حالته.

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

| إيجار المتر المربع<br>ريال / سنة | قيمة الأجرة السنوية (ريال)<br>غير شامل الضريبة |       | القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار<br>غير شامل الضريبة |       |
|----------------------------------|------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------|-------|
|                                  | رقماً                                          | كتابة | رقماً                                                    | كتابة |
|                                  |                                                |       |                                                          |       |

| إيجار المتر المربع<br>ريال / سنة | قيمة الأجرة السنوية (ريال)<br>شامل الضريبة |       | القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار<br>شامل الضريبة |       |
|----------------------------------|--------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------|-------|
|                                  | رقماً                                      | كتابة | رقماً                                                | كتابة |
|                                  |                                            |       |                                                      |       |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

|                    |                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--------------------|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم المستثمر       |                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| اسم الشركة         | رقم السجل التجاري            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال  |                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادرة من:          | بتاريخ:                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هاتف:              | فاكس:                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص.ب:               | الرمز البريدي:               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان الوطني:    | تاريخ التقديم: ..... / ... / |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| البريد الإلكتروني: |                              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |



## (١١) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

### صورة فضائية للموقع



### صورة من المستكشف الجغرافي





## ١٢) محضر تسليم عقار

|               |                                   |  |
|---------------|-----------------------------------|--|
| رقم العقد:    | تاريخ العقد:                      |  |
| وصف العقار:   | النشاط (المزاول / المصرح):        |  |
| اسم المستثمر: | رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي): |  |

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على: [أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له، ولا يترتب على البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار]. وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأني قابلته على حالته في تاريخ استلامه في يوم: ..... الموافق: ...../...../.....

مندوب البلدية

الاسم: ..... التوقيع: ..... التاريخ: ...../...../.....  
الختم الرسمي: .....

المستثمر أو مندوب المستثمر

الاسم: ..... التوقيع: ..... التاريخ: ...../...../.....  
الختم الرسمي: .....



### ١٣) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- إن العنوان المسجل عبر منصة (فرص) والمسجل في نموذج الحفاء هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات بشأن هذا العقد، وتعتبر مراسلتهم ملزمة بمجرد إرسالها إلى العنوان المذكور. وكذلك، يتم تبليغ الدعاوى والإخطارات القضائية عند قيام أي منازعات وعرضها على القضاء، وهي منتجة لأثرها. كما يلتزم الطرف بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: .....  
الوظيفة: .....  
التوقيع: .....  
التاريخ: .....

الختم

التوقيع

