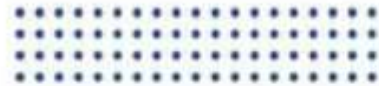




كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري تراثي بسوق الخميس الشعبي بحي المدارس

قطعة رقم (٦٢) بالمخطط رقم (ش ق ق ٣/٤٢) بمحافظة القطيف بمساحة اجمالية (٢٤,٤٦٣ م ٢)



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

١٧	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٤
١٨	أحكام عامة	٧/١٥
٢٠	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٠	مدة العقد	٨/١
٢٠	فترة الهدم التجهيز والإنشاء	٨/٢
٢٠	أنشطة السوق التجاري التراثي	٨/٣
٢٠	مساحة المحلات التجارية:	٨/٤
٢٠	مواقف السيارات	٨/٥
٢١	اشتراطات التشغيل والصيانة:	٨/٦
٢١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/٧
٢١	متطلبات أخرى	٨/٨
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	كود البناء السعودي	٩/١
٢٢	الاشتراطات التنظيمية	٩/٢
٢٢	الاشتراطات المعمارية	٩/٣
٢٣	الاشتراطات الإنشائية	٩/٤
٢٣	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٢٥	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٢٦	التبريد والتهوية والتكييف	٩/٧
٢١	ترشيد الطاقة	٩/٨
٢٦	الصحة العامة	٩/٩
٢٧	الوصول الشامل	٩/١٠
٢٨	التشغيلية	٩/١١
٢٩	الغرامات والجزاءات	١٠
٣٠	نموذج العطاء	١١
٣١	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٣٧	نموذج تسليم العقار	١٣
٣٨	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 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 ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

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 السوق التجاري التراثي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
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
سوق تجاري	هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة، وتكون عبارة عن مبنى مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل، وتحتوي على مجموعة مختلفة من الأنشطة التجارية، وأماكن الترفيه، والمطاعم.
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 furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).



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 علي 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 سوق تجاري تراثي بسوق الخميس الشعبي بحي المدارس قطعة رقم (٦٢) بالمخطط رقم (ش ق ق ٣/٤٢) بمحافظة القطيف ، 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: (٨٦٦٩٣٢٢ - ٨٦٦٩٣٢٥).

○ فاكس: (٨٥٥٣٣٩٨).

○ البريد الإلكتروني: 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 الكترونياً 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	سوق تجاري تراثي
مكونات النشاط	○ محلات (متوسطة وكبيرة) – أكشاك صغيرة (لأصحاب الأعمال اليدوية) – صالة عرض موسمية – مطاعم – كافيتيريا – كافيهات – مناطق ترفيهية – إدارة – مسجد – دورات مياه – مناطق خضراء مفتوحة – انتظار سيارات. ○ تحدد مساحة قدرها ٦٠٠ متر مربع للأكشاك الصغيرة (لأصحاب الأعمال اليدوية)
موقع العقار	المدينة: القطيف الحي: مياس الشارع: الملك فيصل بن عبد العزيز رقم المخطط: ش ق ق ٣/٤٢ رقم القطعة: ٦٢
نوع الموقع	سوق قائم
حدود الموقع	شمالاً: شارع الخليفة عمر بطول: ١٠٥,٨ متر جنوباً: شارع بعرض ١٠م بطول: ١١٤,٢ متر شرقاً: شارع بعرض ١٠م بطول: ٢٣٨,١ متر غرباً: شارع الملك فيصل بطول: ٢٠٣,٤ متر
مساحة الموقع	(٢٤,٤٦٣ م ٢) (أربعة وعشرون ألفاً وأربعمائة وثلاث وستون متر مربع)
الإحداثيات	Y ٢٦,٥٥٦٤٣٦ X ٤٩,٩٩٩٢٤٧

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 عطاءه 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 فعلي 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، 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
- 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 إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 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 إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- علي 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 ضرورة قيام المستثمر بتقديم (أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً).



٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب علي 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 وكتابةً (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 لدى البلدية

٣/١١ مستندات العطاء:

- يجب علي مقدم العطاء أرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك 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
- 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 المسئول 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 للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات 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 تقتضي 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 كتابية 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 تقديمه 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.



٥) ما 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.

٦) 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 الآتي بيانها:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار
- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة
- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة 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 لدى البلدية تمنع تسليم العقار .



٧) الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي 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 الوفر 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 والمعتمدة 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 علي 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 لغير 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 اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويحمل 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظم إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤هـ.
- يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة (١٠ %) من الإيجار السنوي كل (خمس سنوات) ويحسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

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 مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم 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 (م/٦٢) 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 علي 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 ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع علي 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 غيابيا 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 وفقا للأسعار السائدة بالسوق والزامه 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 التعميمات الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ (في ١٤٤٣/٠٣/١٢ 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 ٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١ وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١١ 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.



٨) 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 (15 شهراً -خمس عشرة شهراً) - للهدم والتجهيز 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 السوق التجاري الترابي:

- تشمل أنشطة السوق التجاري الترابي ما يلي:
- محلات تجارية (متوسطة وكبيرة)
- أكشاك صغيرة (لأصحاب الأعمال اليدوية)
- صالة عرض موسمية
- مطاعم
- كافيتيريا
- كافيهات
- مناطق ترفيهية
- إدارة - مسجد - دورات مياه
- مناطق خضراء مفتوحة -انتظار سيارات
- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل السوق التجاري الترابي.

٨/٤ مساحة المحلات التجارية:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- تحدد مساحة قدرها ٦٠٠ متر مربع للأكشاك الصغيرة (لأصحاب الأعمال اليدوية)

٨/٥ مواقف السيارات:

- يجب توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور المتسوقين وذلك بمعدل ٨ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة البناء.
- يجب توفير مناطق انتظار للسيارات النقل الخاصة بنقل البضائع وتكون مرتبطة بالمخازن.
- 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
- في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر
- تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد الموقف 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.



٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر المتعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بنظافة المجمع وكذلك القيام بأعمال الصيانة الدورية للمحلات والأجهزة، والمعدات، الخ، الموجودة بالسوق التجاري التراثي العام 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.
- 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.

٨/٧ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر تقديم دراسة تقييم تأثير الحركة المرورية على الموقع والاستخدامات والطرق المحيطة ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

٨/٨ متطلبات أخرى:

- **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 فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

٩) 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 المجمعات والمراكز التجارية التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى البلدية.

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع السوق التجاري التراثي ، وهي:
- الارتفاع المسموح به حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
- نسب البناء حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط..
- تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث
- أن تكون من الأشجار الظلية
- ألا تكون معيقة لحركة المشاة
- يجب ألا تكون ذات روائح نفاثة.

٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري للسوق متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس البيئة المحلية النابعة من ثقافة وطبيعة المنطقة.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
- يجب ألا تقل مساحة موقع المجمعات التجارية عن ٣٠٠٠م^٢ (ثلاثة آلاف متر مربع).
- يمنع استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
- الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.
- يجب تحديد موقع للخدمات (حاويات النظافة – تحميل وتنزيل البضائع).
- يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
- يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للإنزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
- الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وممانعة للإنزلاق.
- يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن ٢٠٧م^٢، ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة).
- ألا يقل عرض الممر داخل المجمعات التجارية عن ٥ متر.
- يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمركز التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن ٣٥ م.



- لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الأعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن ٥٠٪ من مساحة القبول بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبطاً بالمبنى مباشرة وألا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى.
- يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفرغات والأنشطة المختلفة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- يلزم تخصيص أماكن للصلاة بالمجمعات والمركز التجاري تتناسب مع مساحتها، وعدد المستخدمين المتوقع، ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة لكل من الرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
- يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من ٢٤٠,٠٠٠ م^٢.
- يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
- يجب أن يتم فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين، مع توفير مصاعد تحميل البضائع بعيداً عن المصاعد العامة التي يستخدمها المتسوقون.
- يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

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.
- مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد والصحية داخل العناصر الإنشائية.
- مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

- تطبيق 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 التأريض، والفصل رقم ٨٢ الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم ٨٣ الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
 - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة 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 تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي SBC ٤٠١ مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي 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 والسلام 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 مغلقة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، 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.
- الالتزام 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 والتمديدات 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) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:
- كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلام الكهربائية، وكافة التمديدات 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 والسلام الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.
- ج. إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلام الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلام الكهربائية.
- د. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلام الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.
- هـ. أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلام 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 وإجازة 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/السلام الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.



٩/٦ 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

٩/٧ 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 وخاصةً 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 التكييف 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.

٩/٨ متطلبات ترشيد الطاقة:

- الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة. (SBC 601)
- والتي تشمل التالي:
- متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران 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 بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، والعزل 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) وخاصةً 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 وتهيئة 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 المتطلبات التشغيلية:

- يلزم وجود عقد نظافة للمجمعات والمركز التجاري التجارية.
- يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المجمعات والمركز التجاري المرخص له.
- الالتزام بتعليمات الاستخدام والسلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
- في حال الرغبة في إنشاء نشاط تجاري في المواقف يجب أخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.



١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المجمعات التجارية 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..



(١١) نموذج تقديم العطاء

إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري تراثي بسوق الخميس الشعبي بحي المدارس قطعة رقم (٦٢) بالمخطط رقم ش ق ق ٣/٤٢ بمحافظة القطيف

المحترم
سعادة رئيس البلدية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٠٠ هـ المتضمن رغبة البلدية إنشاء وتشغيل وصيانة سوق تجاري تراثي بسوق الخميس الشعبي بحي المدارس قطعة رقم (٦٢) بالمخطط رقم (ش ق ق ٣/٤٢) 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 ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد 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:	



١٢) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) صورة فضائية للموقع









كرت الوصف

إنشاء وتشغيل وصيانة سوق الخميس بمدينة القطيف

الموقع العام

المستكشف الجغرافي

المحور المائي

المساحة

الارتفاع

المساحة (م²)

٣٥ ٣٤٤٤٣,٥٦

المدينة

القطيف

الحي

المدارس

رقم المخطط

٤٢

رقم القطعة

٦٢

النشاط

سوق تجاري

المساحة (م²)

٣٥ ٣٤٤٤٣,٥٦

نوع الموقع

سوق قائم

النشاط الرئيسي

الأنشطة التجارية

النشاط الفرعي

سوق تجاري

رمز الاستخدام

ت - ٣٠ - تجاري

الاشتراطات

تجاري بنسبة ٦٠% من مساحة الأرض بارتفاع عدد ٣ طابق بحد أقصى ١٥,٥ متر

الاحداثيات

X ٤٩,٩٩٩٣٣٣
Y ٣٦,٥٥٦٦٧٩

بيانات المخرقة

رقم المخرقة

شراء المخرقة

مدة المخرقة

اسم المخرقة

موقع المخرقة

رقم المخرقة

بيانات الموقع

المدينة

القطيف

الحي

المدارس

رقم المخطط

٤٢

رقم القطعة

٦٢

النشاط

سوق تجاري

المساحة (م²)

٣٥ ٣٤٤٤٣,٥٦

بيانات الموقع

المدينة

القطيف

الحي

المدارس

رقم المخطط

٤٢

رقم القطعة

٦٢

النشاط

سوق تجاري

المساحة (م²)

٣٥ ٣٤٤٤٣,٥٦

١٣) 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:



١٤) 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

