

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني متعدد الاستخدامات في هجرة
الوسيع ضمن المخطط المعتمد رقم ٨٧١/٤ على طريق البطحاء - حرض
الدولي وعددها خمس قطع من ٣٧١ الى ٣٧٥ بمساحة اجمالية ٧٩٥٠ متر
- للأنشطة التجارية - مبنى سكني تجاري



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولي	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٩
٣/١	من يحق له دخول المنافسة	٩
٣/٢	لغة العطاء	٩
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣/٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣/٥	تقديم العطاء	٩
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 علي التنفيذ لدي المستثمر	١٥
٧/٦	حق الأمانة في الإشراف	١٦
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

١٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠
١٧	متطلبات السلامة والأمن	٧/١١
١٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٢
١٧	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٣
١٨	أحكام عامة	٧/١٤
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
١٩	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٨/٤
٢٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٥
٢٠	الاشتراطات الأمنية	٨/٦
٢٠	تأمين غرفة إسعافات أولية	٨/٧
٢٠	اللوحات الإعلانية	٨/٨
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/٩
٢١	متطلبات ذوي الإعاقة	٨/١٠
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	كود البناء السعودي	٩/١
٢٢	التصميم الابتدائي	٩/٢
٢٢	الاشتراطات المعمارية والإنشائية والكهربائية	٩/٣
٢٣	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٤
٢٣	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٥
٢٣	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/٦
٢٤	الغرامات والجزاءات	١٠
٢٥	نموذج العطاء	١١
٢٦	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٢٨	نموذج تسليم العقار	١٣
٢٩	إقرار المستثمر	١٤

ALAHSA MUNICIPALITY

أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة على المستثمر يتعين 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 علي العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع علي 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 لدي البنك المركزي السعودي ساري المفعول لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي		
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		

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

(ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (سكني تجاري) المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعه، والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل الأمانة
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الأمانة	أمانة الأحساء - بلدية البطحاء
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
مبنى سكني تجاري	هو مبنى مكون من أكثر من دور يحتوي على وحدات سكنية ومحلات تجارية بالدور الأرضي
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولي

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠٢٥-٧-٢٧
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٥-٩-٢٧
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٥-٩-٢٨
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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 لاتزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

(أ) مقدمة

ترغب بلدية البطحاء في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين المستثمرين إنشاء وتشغيل

وصيانة مجمع تجاري سكني متعدد الاستخدامات في هجرة الوسيح ضمن المخطط المعتمد رقم ٨٧١/٤

للقطع رقم ٣٧١-٣٧٢-٣٧٣-٣٧٤-٣٧٥ على طريق البطحاء -حرض الدولي

- للأنشطة التجارية - مبنى سكني تجاري

، 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 و يحقق أهداف الأمانة من طرح مثل تلك المشاريع. وتعد الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

○ (الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات) ببلدية البطحاء

○ جوال: (٠٥٥١٤٣١١٣).

○ البريد الإلكتروني: 4331313@alahsa.gov.sa

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

(٢) وصف العقار

نوع النشاط		مبنى سكني تجاري	
موقع العقار	المدينة: البطحاء		المدينة: هجرة الوسيح
	الحي:		الشارع: البطحاء حرض الدولي
	رقم المخطط: ٨٧١/٤		رقم القطعة: ٥ قطع من ٣٧١ الى ٣٧٥
نوع الموقع		أرض فضاء	
حدود الموقع	شمالا : شارع بعرض ١٢		بطول :
	جنوبا : شارع بعرض ١٢		بطول :
	شرقا : شارع بعرض ١٢		بطول :
	غربا : شارع بعرض ١٢		بطول :
مساحة الموقع		(١٩٩١ م٢) (ألف تسعمائة واحد وتسعون متر مربع)	
الاحداثيات	x		y

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية.
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري 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 واشترطات كود البناء السعودي.

٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة المجمعات السكنية والتجارية التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، 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 الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند 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:

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات علي النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم رئيس/ بلدية البطحاء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف. في البلدية والحصول علي إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل علي العنوان التالي ، ويقدم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

٩٠١٢٥	ص.ب	الأحساء	بلدية البطحاء
٣١٩٨٢	الرمز البريدي	البيطحاء	مدينة

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة ٨ حتي الساعة ١٠ صباحاً يوم ٢٠٢٣/١٠/١ الموافق وفتح المظاريف هو الساعة ١٢ ظهراً يوم الاحد — الموافق ٢٠٢٣/١١/٥ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٣/٥ تقديم العطاء :

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق 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
- 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 تقديم ماثبت سداد قيمة الكراسة .
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، وللأمانة 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 حتي 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 لدي البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلي حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة ، دون الحاجة إلي 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 علي الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية علي العرض الفائز بالترسية ، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من الامانة .

٣/١٠ سرية المعلومات :

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة / البلدية

٣/١١ مستندات العطاء :

- يجب علي مقدم العطاء ارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- 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 علي 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 بالسعودية.

- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

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 الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم الأمانة 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 عطاءه 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 بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه 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 للأمانة 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 الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

٥) ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة 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 إلي جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، علي 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 للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة 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 عطاءه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للأمانة..

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 علي النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

٦) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلي لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد اعلي العروض لأي سبب بموجب احكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ماتنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على ان تتم الترسية بعد موافقة الوزير
- يجوز الغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لالغاء اجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره 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
- الغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية لإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الاتي بيانها:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار
- إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة
- إذا لم يتوصل الي نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين

٦/٢ تسليم الموقع:

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

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

٧) الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
 - يتولي المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلي المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب علي الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهاها حيال ذلك.
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
 - يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ الحصول علي الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
 - يلتزم المستثمر بالحصول علي الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
 - الحصول علي موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف علي المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل اثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي تراخيص المنشآت .
- ٧/٤ تنفيذ الأعمال:
 - يجب على المستثمر أن يسند مهمة 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 علي التنفيذ لدي 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 الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه 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 الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق للبلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف علي التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد الموافقة الخطية الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعaine، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع.

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 الأمانة بكتاب 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:

- لايجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في اعلان المنافسة العامة ، وفي حال رغبة المستثمر تغير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حالي 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 علي موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء علي تقديرها للموقف علي أن تنطبق علي المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، علي أن يظل المستثمر هو المسئول 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 مخالفاً للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولي 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 الاجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والاربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤ هـ .

٧/١١ 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 علي الأمانة أدني 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 .

٧/١٢ 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 الأمانة 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 إلي 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 علي التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة 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 علي العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي البلدية ، وعلي المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام .
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقا للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها .

٧/١٤ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة 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 الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة 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 .
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٦٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (25 سنة) (خمس و عشرون 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 التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧%) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهر و ١٨ يوم / اثنا عشر شهراً وثمانية عشر يوم) - للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- يمكن للأمانة زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى (١٠ %) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة ، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو " سكني/تجاري " ولا يحق للمستثمر استعمال العقار في غير هذا النشاط .

٨/٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام :

١- المداخل :

- لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي في الجزء الخلفي للمباني التي تقع على شارع واحد، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي ، على ألا يقل الارتداد الجانبي عن (٢,٥م)، ويستثنى من ذلك المباني التي لها مواقف رئيسة في الخلف أو التي تقع على شارعين أمامي وخلفي شريطة توفير مواقف طويلة على طول واجهة المدخل.
- يجب فصل مدخل الجزء السكني عن مدخل الجزء التجاري من المبنى .
- تتناسب مساحة المدخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية، بحيث لا تقل عن (١٢%) من مساحة الدور الأرضي ، والحد الأدنى لمساحة المدخل في جميع الأحوال هو (٢٣٠م^٢).
- لا تحسب مساحة بيت الدرج ضمن مساحة المدخل.
- لا يسمح بوضع المدخل الرئيس للمبنى تحت الدرج بل يكون مستقلاً بذاته (إذا كان جهة الارتداد ضمن الارتداد).
- لا يقل عرض المدخل عن (٣م) أو عن (١/٣) الضلع الآخر لصالة المدخل.
- يلزم تأمين منحدر للمعاقين بعرض لا يقل عن (٩٠سم) وبنسبة ميل لا تزيد عن (١٠%).
- يلزم تزويد مدخل العمارة الرئيسي بصناديق للبريد بحيث يكون لكل شقة صندوق مستقل وتكون مرقمة بوضوح حسب الشقق.
- يلزم أن تحتوي كل شقة سكنية كحد أدنى على غرفة استقبال (مجلس) غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام، ودورة مياه ، وإرفاق جدول يوضح المساحات المطلوبة للعناصر المكونة للوحدة السكنية وألا تقل المساحة الكلية للوحدة عن ٢٠٠م^٢.
- تفصل مناور الخدمات عن مناور الإضاءة والتهوية الخاصة للعناصر الأخرى مثل النوم وغرفة الجلوس والطعام.

الملاحق العلوية:

- يسمح ببناء ملاحق علوية بحيث لا تتجاوز (١٠%) من مساحة الدور الأول وحسب الاشتراطات بالمنطقة.
- يمنع إنشاء ملاحق أرضية في العمائر السكنية / السكنية التجارية.
- يلزم مراعاة خصوصية المجاورين.
- ٢- مواقف السيارات:
- يلتزم المستثمر بتأمين مواقف سيارة لكل وحدة سكنية ولا تقل الوحدة عن ٢م٥ ويتم توفير مواقف سيارات للمحلات التجارية ويمكن استغلال مساحة القبول لمواقف السيارات فقط إذا سمحت له الأنظمة بإقامة قبو.
- ٣- المحلات التجارية:
- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢م٤) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط، وألا يستخدم - أو جزء منه - للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري
- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٢م٤)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.
- ٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين من أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات و الإستبدالات التي نفذت.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الافراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- ٨/٦ الاشتراطات الأمنية :
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- ٨/٧ تأمين غرفة إسعافات أولية :
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة.
- ٨/٨ اللوحات الإعلانية :
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الخاصة بالمحلات.
- ٨/٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية.

- ٨/١٠ متطلبات ذوي الإعاقة :
- يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقا لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١هـ.



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

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 علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

٩/٢ التصميم الابتدائي:

- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩/٣ الاشتراطات المعمارية والإنشائية والكهربائية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات التالية:
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني بالمنطقة الواقع فيها.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق،
- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الألعاب والترفيه والسينما فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء.
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ

٩/٤ الاشتراطات الميكانيكية:

- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المبنى التجاري.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي

٩/٥ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٦ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وتعاميم -

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل مبنى سكني تجاري 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 ١٤٢٣/٨/٦هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة.



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني متعدد الاستخدامات في هجرة الوسيح ضمن المخطط المعتمد رقم ٨٧١/٤

على طريق البطحاء -حرض

الدولي وعددها خمس قطع من ٣٧١ الى ٣٧٥ بمساحة اجمالية ٧٩٥٠متر

- للأنشطة التجارية - مبنى سكني تجاري

المحترم

سعادة رئيس بلدية البطحاء
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ/...../١٤٤٠هـ المتضمن رغبة بلدية البطحاء إنشاء

وتشغيل وصيانة مجمع سكني تجاري ضمن المخطط المعتمد رقم ٨٧١/٤ على طريق البطحاء -حرض

الدولي (هجرة الوسيح)

- للأنشطة التجارية - مبنى سكني تجاري

مبنى سكني تجاري، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة ، ويتم قبولنا للعقار علي حالته .

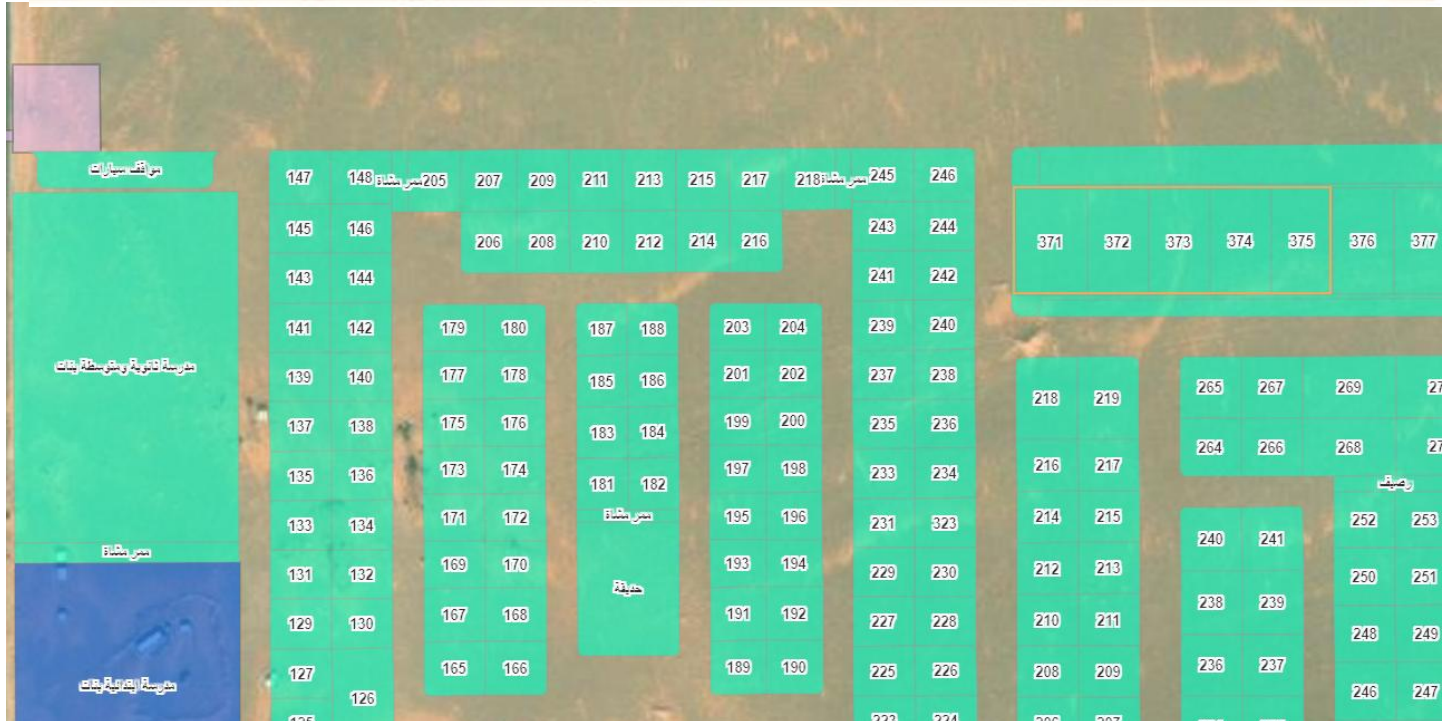
نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي :

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن ٢٥ % من الأجرة السنوية 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 الالكتروني :										

(١١) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





أمانة الأحساء

ALAHSA MUNICIPALITY

صور من الطبيعة



أمانة الأحساء

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

١٢) محضر تسليم عقار

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

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

مندوب الأمانة / البلدية

الإسم : التوقيع : التاريخ :/...../.....
الختم الرسمي :

المستثمر أو مندوب المستثمر

الإسم : التوقيع : التاريخ :/...../.....
الختم الرسمي :

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

١٣) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع علي كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع علي جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلي وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ

١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ

- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

- الاسم :

- الوظيفة :

- التوقيع :

- التاريخ :

الختم

التوقيع

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY