



كراسة شروط ومواصفات وحدات أسواق النفع العام





كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

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 المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٢/٣ لغة العطاء	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٥/٣ موعد فتح المظاريف	١٤
	٦/٣ تقديم العطاء	١٤
	٧/٣ كتابة الأسعار	١٤
	٨/٣ مدة سريان العطاء	١٤
	٩/٣ الضمان	١٤
	١٠/٢ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	١١/٣ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٣/٤ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	١/٥ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٣/٥ سحب العطاء	١٩
	٤/٥ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	١/٦ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١/٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٣/٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٤/٧	تنفيذ الأعمال	٢٣
٥/٧	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٦/٧	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٨/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٩/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
١٠/٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
١١/٧	متطلبات السلامة والأمن	٢٥
١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
١٣/٧	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
١٤/٧	أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
١/٨	مدة العقد	٢٧
٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
٣/٨	مساحة المحلات	٢٧
٤/٨	تأجير المحلات	٢٧
٥/٨	تقسيم السوق لمناطق متخصصة	٢٧
٦/٨	تخصيص مساحات للتخزين	٢٧
٧/٨	تخصيص مكاتب للبلدية بالسوق	٢٧
٨/٨	مواقف السيارات	٢٨
٩/٨	اشتراطات التشغيل	٢٨
١٠/٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٨



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٣٠
	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣١
	٢/٩ الاشتراطات التنظيمية	٣١
	٣/٩ الاشتراطات المعمارية	٣١
	٤/٩ الاشتراطات الإنشائية	٣٣
	٥/٩ الاشتراطات الكهربائية	٣٤
	٦/٩ الاشتراطات الميكانيكية	٣٥
	٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية	٣٥
	٨/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٥
١٠	المرفقات (الملاحق)	٣٨
	١/١٠ نموذج العطاء	٣٩
	٢/١٠ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي	٤٠
	٣/١٠ نموذج محضر تسليم العقار	٤١
	٤/١٠ إقرار من المستثمر	٤٢
	٥/١٠ نموذج العقد	٤٣



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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

مستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟	مستند
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 (في حالة الشركات والمؤسسات)
٤			صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)
٥			صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦			صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل وحدات أسواق النفع العام
٧			خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
٨			كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة
الشروط والمواصفات

المشروع:	هو وحدات أسواق النفع العام المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي تقام عليها وحدات أسواق النفع العام.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة يمكن أن تنشئ وتشغل وتدير وحدات أسواق النفع العام.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
وحدات أسواق النفع العام:	هي الأماكن التي يتم فيها بيع اللحوم ، والأسماك ، والطيور ، والخضر والفواكه ، والفحم والحب.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر ، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة / البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة / البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	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 / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية
المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة وحدات أسواق النفع العام وفق
التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على
المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف
على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ،
بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق
للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين
الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى
الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة:

تليفون:

٢. أو على فاكس:



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وإدارة وتشغيل وحدات أسواق النفع العام
مكونات النشاط		محلات تجارية - كافيتيريات - مخازن ومستودعات - مكاتب للأمن والإدارة - أماكن انتظار سيارات المتسوقين - أماكن انتظار سيارات نقل البضائع.
موقع العقار	المدينة	الحي
	الشارع	
	رقم المخطط	رقم العقار
حدود العقار	شمالاً :	بطول
	جنوباً :	بطول
	شرقاً :	بطول
	غرباً :	بطول
نوع العقار		
مساحة الأرض		
مساحة المباني		
عدد الأدوار		
نوع البناء		

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:
- ١/١/٣ للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة وحدات أسواق النفع العام التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٢/٣ لغة العطاء:
- ١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٢/٢/٣ 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 :
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- أمانة / بلدية
مدينة
ص. ب الرمز البريدي
- ٤/٣ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.



- ٥/٣ موعـد فـتـح المـظـاريف:
- الموعـد المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف هـو السـاعـة يـوم / / هـجـريـة
المـوافـق / / مـيـلـاديـة.
- ٦/٣ تـقـديـم العـطـاء:
- ١/٦/٣ عـلـى المـسـتـثمـر اسـتـيـفاء نـمـوـذـج العـطـاء المـرفـق بـالـدقـة الـلاـزمـة، وذلـك طـبـاعـة أو
كـتـابـة بـالـمـدـاد، و الـالـتـزام التـام بـما تـقـضـى بـه البـنـود الوـارـدة بـكـراسـة الشـرـوط
والمـواصـفـات ومـلـحـقـاتـها.
- ٢/٦/٣ يـجـب تـرـقـيـم صـفـحـات العـطـاء ومـرفـقـاتـه والتـوقـيـع عـلـيـها مـن المـسـتـثمـر نـفـسـه، أو
الشـخـص المـفـوض مـن قـبـلـه، وكـذلـك خـتـمـها بـخـتـمـه. وإـذا قـدم العـطـاء مـن
شـخـص مـفـوض يـجـب إـرفـاق أـصل التـفـويـض مـصدـقـا مـن الغـرفـة التـجـاريـة، أو
مـصـحـوبـا بـوكـالـة شـرعيـة.
- ٣/٦/٣ يـقـدم العـطـاء داخـل مـظـروف مـخـتـوم بـالشـمـع الأـحـمر ويـكـتـب عـلـيـه مـن الخـارج
اسـم المـزايـدة، واسـم المـسـتـثمـر، وعـنـوانـه، وأـرقـام هـواثـفـه، ورقـم الفـاكـس.
- ٧/٣ كـتـابـة الأـسـعار:
- يـجـب عـلـى المـسـتـثمـر عـند إـعـداد عـطـائـه أن يـراعى ما يـلى :
- ١/٧/٣ أن يـقـدم السـعـر بـالعـطـاء وـفـقاً لـمـتـطـلـبـات كـراسـة الشـرـوط والمـواصـفـات، ولا
يـجـوز لـه إـجـراء أى تـعـديـل، أو إـبـداء أى تـحـفـظ عـلـيـها، أو القـيـام بـشـطـب أى بـند
مـن بـنـود المـزايـدة أو مواصـفـاتـها، ويـسـتـبـعـد العـرض المـخـالـف لـذلـك.
- ٢/٧/٣ تـدوـن الأـسـعار فـي العـطـاء أـرقـاماً وكـتـابـة (حـروفـاً) بـالـريـال السـعـودى.
- ٣/٧/٣ لا يـجـوز لـلـمـسـتـثمـر الكـشـط، أو المـحو، أو الطـمس، أو أى تـصـحـيح أو تـعـديـل فـي
عـرض السـعـر يـجـب أن تـعـاد كـتـابـتـه مـن جـديـد بـالحـروف والأـرقـام، والتـوقـيـع
عـلـيـه وخـتـمـه.
- ٨/٣ مـدة سـريـان العـطـاء:
- مـدة سـريـان العـطـاء (٩٠ يـوماً) تـسـعـون يـوماً مـن التـاريـخ المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف، ولـلـأـمـانـة /
الـبلـديـة الحـق فـي طـلب مـد سـريـان العـطـاء إـذا ما اقـتـضـت الـضـرورة ذلـك، ويـبقـى العـطـاء نـافـذ
المـفعـول وغيـر جائـز الـرجـوع فـيـه مـن وـقـت تـقـديـمـه، وحتـى نـهاية مـدة سـريـان العـطـاء.
- ٩/٣ الضـمان:
- ١/٩/٣ يـجـب أن يـُقـدم مـع العـطـاء ضـمان يـعـادل قـيـمـة إـيجـار سـنة واطـدة، ويـقـدم فـي
شـكـل خـطـاب ضـمان مـن بـنـك مـعـتـمـد لـدى مـؤسـسـة النـقـد العـربى السـعـودى،
وأن يـكـون غـيـر مـشـروط، وغيـر قـابـل لـلـإلـغـاء، وأن يـكـون واجـب الدـفـع عـند
أول طـلب مـن الأـمـانـة أو الـبلـديـة، دون الحـاجـة إـلى إنـذار أو حـكـم قـضـائى،
كـما يـجـب أن يـكـون خـطـاب الضـمان سـاريـاً لـمـدة لا تـقل عـن سـتـة أشـهـر مـن
تـاريـخ آخـر مـوعـد لـتـقـديـم العـطـاء، وقـابـلاً لـلـتـمـديـد عـند الحـاجـة



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

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. 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.

٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٤/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٥/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة :
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٣/٤ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقد والأعمال المتعلقة بها.



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢/٥ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣/٥ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٤/٥ **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/٢/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/٢/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوعٍ على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/٢/٦ يجوز للأمانة/ للبلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ **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 بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٧ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع وحدات أسواق النفع العام قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ **تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وحدات أسواق النفع العام 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.
- ٥/٧ **مسئولية 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 الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً 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.

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

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

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

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

٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعينة ، 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 الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ وحدات أسواق النفع العام ومطابقتها للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض الغير المخصص له في إعلان المزايدة ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد ، وسحب العقار من المستثمر.

٩/٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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



١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/١٣/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٣/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٣/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/١٣/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

١٤/٧ أحكام عامة:

- ١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٤/٧ تخضع هذه المزايدة للأحكام التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ.



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٨. الاشتراطات الخاصة



٨. الشروط الخاصة

- ١/٨ **مدة العقد:**
() مدة العقد ()
() تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر
للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٢/٨ **فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة () ()
من مدة العقد
للتجهيز والإنشاء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وفى حالة عدم قيام المستثمر
بالبدء فى تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ
العقد.
- ٣/٨ **مساحة المحلات:**
يجب أن تكون مساحة المحلات كافية لمزاولة الأنشطة المتوقعة وللمعروضات من السلع
بحيث لا يقوم صاحب النشاط بمد مساحة العرض خارج المحل ويعوق الحركة.
- ٤/٨ **تأجير المحلات:**
١/٤/٨ سوف تسند الأمانة/ البلدية إلى لجنة التقدير المشكلة بقرار من الوزير مهمة
تقدير القيمة الإيجارية للمحلات ، على أن تراعى اللجنة فى تقديرها للأسعار
أهمية وتميز موقع كل محل ، ومساحته ، وتكلفة الإنشاء والاستهلاك ،
والعائد المتوقع أن يدره ، وغيرها من العناصر المؤثرة فى تحديد القيمة
الإيجارية.
- ٢/٤/٨ يراعى المستثمر عند تأجير المحلات ألا تتجاوز القيمة الإيجارية لأي منها الحد
الأقصى الذي تقدره لجنة التقدير.
- ٥/٨ **تقسيم السوق لمناطق متخصصة:**
يجب تقسيم المنطقة التجارية بالسوق (المحلات) إلى مناطق متخصصة حسب نوع السلع ،
لتحقيق سهولة التسوق للمتريدين على السوق.
- ٦/٨ **تخصيص مساحات للتخزين:**
يجب تخصيص مساحات كافية للتخزين سواء بآماكن خاصة داخل السوق أو بداخل
المحلات التجارية ذاتها ، وذلك حسب نوع السلعة وطريقة عرضها.
- ٧/٨ **تخصيص مكتب للبلدية بالسوق:**
يلتزم المستثمر بتخصيص مكتب للبلدية بالسوق ليقوم بالمهام التالية:
١/٧/٨ الإشراف على حركة البيع والشراء بالسوق من خلال عدم عرض السلع خارج
المحلات وحفظ النظام فى عملية عرض السلع.
- ٢/٧/٨ القيام بعملية الرقابة الصحية على السلع الغذائية.
- ٣/٧/٨ تلقي اقتراحات وشكاوي المواطنين بداخل السوق والعمل على حلها.



- ٤/٧/٨ الإشراف على عملية التخلص من المخلفات والنظافة العامة بالسوق.
- ٥/٧/٨ التنسيق والتعاون مع الجهات ذات العلاقة.
- ٨/٨ مواقف السيارات:**
- ١/٨/٨ يجب توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور المتسوقين وذلك بمعدل ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة السوق، على أن تكون هذه المواقف مرتبطة ارتباطاً مباشراً بمناطق السوق.
- ٢/٨/٨ يجب توفير مناطق انتظار لسيارات النقل الخاصة بنقل البضائع وتكون مرتبطة بالمخازن.
- ٣/٨/٨ مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات المتسوقين.
- ٩/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- ١/٩/٨ يجب على المستثمر المتعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بنظافة السوق وكذلك القيام بأعمال الصيانة الدورية لوحدات أسواق النفع العام وللأجهزة، والمعدات، ... الخ، الموجودة بوحدات أسواق النفع العام مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٢/٩/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ١٠/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات أسواق النفع العام، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

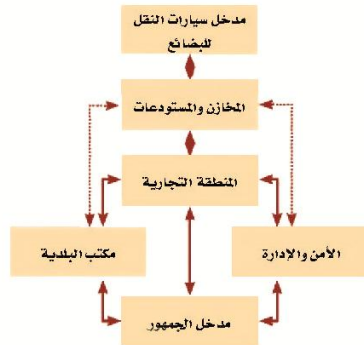
١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع وحدات أسواق النفع العام، وهي:

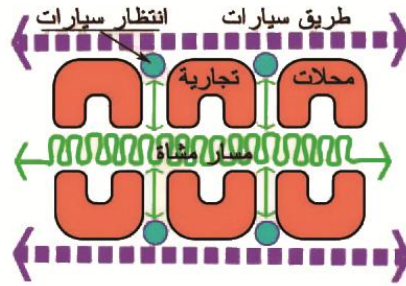
١. الارتفاع المسموح به.....
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين

٣/٩ الاشتراطات المعمارية:
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

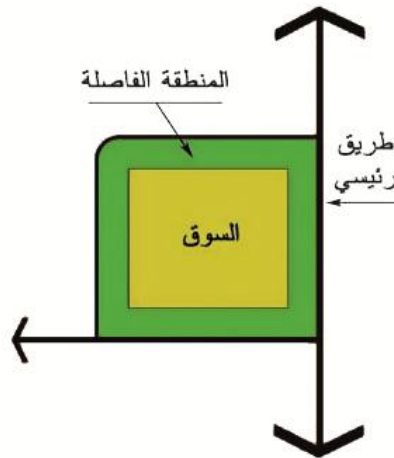
١. أن يكون التصميم المعماري للسوق متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس البيئة المحلية النابعة من ثقافة وطبيعة المنطقة.
٢. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
٣. توفير منطقة خدمات بالسوق لخدمة جمهور المتسوقين وتشمل:
 - دورات مياه.
 - كافيتريات
 - مسجد
 - مناطق جلوس.
٤. يجب أن يراعى فصل دورات مياه الرجال عن دورات مياه النساء، وأن يكون عدد هذه الدورات مناسباً وبمعدل دورة مياه واحدة لكل ٥٠٠ متر مربع ويحد أدنى عدد (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
٥. توفير منطقة إدارية وأمنية ومكتب للبلدية، وتكون هذه المنطقة على علاقة قوية بالدخل والمنطقة التجارية. كما يوضح الشكل التالي:



٦. يجب أن يراعى التصميم العلاقات الوظيفية بين مناطق السوق الرئيسية: المنطقة التجارية، ومنطقة المخازن والمستودعات، والمنطقة الإدارية والأبنية.
٧. استخدام مسارات مشاة مظلة بداخل السوق لتسهيل عملية التسوق.
٨. ضرورة الفصل بين المسارات المخصصة لحركة المشاة والمسارات المخصصة لحركة السيارات، مع ربط مسارات المشاة بأماكن انتظار سيارات المتسوقين. كما يوضح الشكل التالي:



٩. الفصل التام بين المدخل المخصص للمتكردين على السوق بالسيارات الخاصة وبين المدخل المخصص لسيارات النقل الخاصة بالبضائع.
١٠. مراعاة أن يكون الدخول إلى السوق من خلال طريق الخدمة وليس من الطريق الرئيسي مباشرة.
١١. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات وللموقع العام.
١٢. فصل السوق عما يحيط به بمنطقة فاصلة لا يقل عرضها عن ٢٠ متراً وتشجيرها وزراعتها لتحسين البيئة العمرانية. كما يوضح الشكل التالي:





٤/٩ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال ، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة ، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.



٥/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١. 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.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن شمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.



- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٦/٩ اشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٨/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى وحدات أسواق النفع العام من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.



٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى وحدات أسواق النفع العام ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



كراسة شروط ومواصفات
وحدات أسواق النفع العام

١٠. المرفقات "الملاحق"



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة سوق نفع عام.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

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

العنوان:

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة سوق نفع عام بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة / بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع - صورة ملف العقار	



٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم
٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٠٩/١٤٢٣هـ
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١٠ نموذج العقد



رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

اسم الأمانة/ البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على

هذا العقد..... بصفته..... طرف أول

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

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

البريد الإلكتروني.....

اسم المستثمر.....

شركة / مؤسسة.....

سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

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

البريد الإلكتروني.....

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم.....

في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة

بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/ للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو وحدات أسواق النفع العام المراد إقامتها وإدارتها وتشغيلها من

قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من

الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات

الأساسية للمشروع.

الكراسة : كراسة الشروط ومواصفات.



المادة الثانية : مستندات العقد

- المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١. كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
 ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 ٣. الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 ٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

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

- موقع العقار:
- المدينة:
- الحي:
- رقم المخطط:
- رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً: بطول مترا
- جنوباً: بطول مترا
- شرقاً: بطول مترا
- غرباً: بطول مترا
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ()
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار : طابقاً
- نوع البناء :

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل سوق نفع عام ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية ، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.



المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة للإيجارية.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

- يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :
- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
 - تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
 - توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
 - تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
 - الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
 - الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
 - سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
 - تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
 - سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

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

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦هـ والتمميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ وف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. للأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة لما يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.



المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

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

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

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

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة



المادة التاسعة عشر :

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

والله ولى التوفيق، ، ،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثانى واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثانى