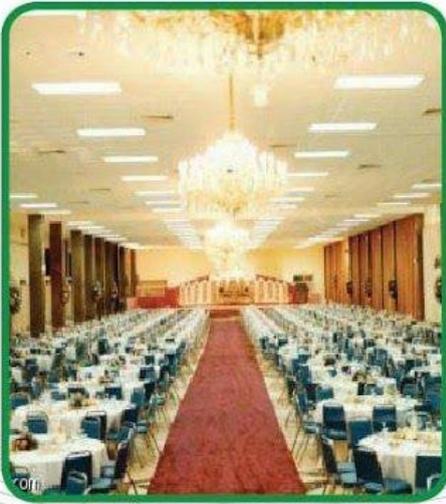




# كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض لإنشاء قصر افراح  
بلدية القليبة





8	1	مقدمة
10	2	وصف العقار
12	3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
13	3/1	من يحق له دخول المزايدة
13	3/2	مكان تقديم العطاءات
13	3/3	موعد تقديم العطاءات
13	3/4	موعد فتح المظاريف
13	3/5	تقديم العطاء
14	3/6	كتابة الأسعار
14	3/7	مدة سريان العطاء
14	3/8	الضمان
14	3/9	موعد الإفراج عن الضمان
14	3/10	مستندات العطاء
16	4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
17	4/1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة
17	4/2	الاستفسار حول بيانات المزايدة
17	4/3	معاينة العقار
18	5	ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
19	5/1	إلغاء وتعديل الشروط ومواصفات
19	5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف
19	5/3	سحب العطاء
19	5/4	تعديل العطاء
19	5/5	حضور جلسة فتح المظاريف

### كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	6/1 الترسية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	
22	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	7/4 تنفيذ الأعمال	
23	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	



24	7/7	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
24	7/8	استخدام العقار للغرض المخصص له
24	7/9	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
24	7/10	موعد سداد الأجرة السنوية
24	7/11	متطلبات السلامة والأمن
25	7/12	إلغاء العقد للمصلحة العامة
25	7/13	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
25	7/14	أحكام عامة
28	8	<b>الإشتراطات الخاصة</b>
29	8/1	مدة العقد
29	8/2	فترة التجهيز والإنشاء
29	8/3	وقت ومدة التشغيل اليومية
29	8/4	المسئولية عند المخالفات
29	8/5	تأمين الحراسات
29	8/6	أماكن تجهيز الطعام
29	8/7	مواقف السيارات
30	8/8	اشتراطات الصيانة

### كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
30	الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية	8/9
31	<b>الإشتراطات الفنية</b>	9
32	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
32	الإشتراطات المعمارية	9/2
33	الإشتراطات الإنشائية	9/3
34	الإشتراطات الكهربائية	9/4
36	الإشتراطات الميكانيكية	9/5
37	الإشتراطات الأعمال الصحية	9/6
37	اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق)	9/7
38	اشتراطات تركيبات الغاز	9/8
42	<b>المرفقات (الملاحق)</b>	10
43	نموذج العطاء	10/1
44	المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	10/2
45	نموذج محضر تسليم العقار	10/3
46	إقرار المستثمر	10/4
47	نموذج العقد	10/5



.1



## 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.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح.		
6	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
7	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		



## تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	العقار: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها قصر الأفراح.
المستثمر: هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.	مقدم العطاء يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايمة
قصر الأفراح: هو مبنى أو جزء من مبنى مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.	المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايمة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة



## الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع 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 الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	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 توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية  
بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح وفق التفاصيل المبينة في  
كراسة الشروط ومواصفات 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 ومواصفات 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:  
1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة.....

تليفون: .....

2. أو على فاكس: .....

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

		نوع النشاط
		مكونات النشاط
الحي	المدينة	موقع العقار
	الشارع	
رقم العقار	رقم المخطط	
بطول	شمالاً :	حدود العقار
بطول	جنوباً :	
بطول	شرقاً :	
بطول	غرباً :	
		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

### 3. اشتراطات دخول المزايده والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 **من يحق له دخول المزايدة :**  
يحق الشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة قصور الأفرح 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 عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 **مكان تقديم العطاءات :**  
تُقدم العطاءات على منصة فرص <https://furas.momah.gov.sa/> تسليم اصل الضمان لبلدية القليبية.
- 3/3 **موعد تقديم العطاءات:**  
يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه... حسب ما ذكر بالاعلان.... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- 3/4 **موعد فتح المظاريف :**  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الوقت المحدد بالاعلان  
**تقديم العطاء:**
- 3/5
- 3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.
- 3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.
- 3/5/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 3/5/4 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس..
- 3/6 **كتابة الأسعار:**  
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:



- 3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/7 **مدة سريان العطاء:**  
مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/8 **الضمان:**  
3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 3/8/2 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.
- 3/9 **موعد الإفراج عن الضمان :**  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/10 **مستندات العطاء :**  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :  
3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
3/10/2 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 الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).
- 3/10/4 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام



المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم  
شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 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.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة :  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار :  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

5. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح  
المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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 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.
- 5/2 **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.
- 5/3 **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- 5/4 **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إيداع  
من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 **حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يحق للمستثمر أو مندوبه 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 الجلسة.

المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستئجار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع 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.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 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.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم 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  
قصور الأفرح

## 7. الاشتراطات العامة



7. **الإشتراطات العامة**
- 7/1 **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/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 **البرنامج الزمني للتنفيذ :**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع قصر الأفراح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء ، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:  
●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، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها  
●التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.  
●دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 7/6 **حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**  
7/6/1 **لأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للإشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة**



- 7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.
- 7/7 **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 مسؤوليتهما عن تنفيذ قصر الأفراح ومطابقته للمواصفات.
- 7/8 **استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/9 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**  
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف ، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10 **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 إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية بالإضافة إلى احتساب قيمة الضريبة المضافة لقيمة الإيجار السنوي
- 7/11 **متطلبات السلامة والأمن :**  
يلتزم المستثمر بما يلي :
- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/11/2 يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى ، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



- 7/11/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:** 7/12
- يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:** 7/13
- 7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/13/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.
- أحكام عامة:** 7/14
- 7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 7/14/4 تخضع هذه المزايدة للأمانة/ البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ.



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 **مدة العقد:** مدة العقد (25 سنة) (خمسة عشر و ن س د ن ه ) من الأمانة/البلدية. تسلم المستثمر للعقار ( تبدأ من تاريخ
- 8/2 **فترة التجهيز والإنشاء:** يمنح المستثمر فترة ( 5 % ) (15 شهر ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- 8/3 **وقت ومدة التشغيل اليومية:** يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.
- 8/4 **المسئولية عن المخالفات:** يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.
- 8/5 **تأمين الحراسات:** يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.
- 8/6 **أماكن تجهيز الطعام:**
- 8/6/1 يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.
- 8/6/2 إذا كان لصاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.
- 8/7 **مواقف السيارات :** يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/7/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل 50م2 من مسطحات المباني.
- 8/7/2 مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- 8/7/3 لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
- 8/7/4 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.



- 8/8 **اشتراطات الصيانة:**
- 8/8/1 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.
- 8/8/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 8/9 **الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قصر الأفراح ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



المملكة العربية السعودية وزارة  
الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

## 9. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

### 9/2 الاشتراطات المعمارية:

9/2/1 ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن 6 أمتار.

9/2/2 يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال – صالة النساء- صالات الطعام).

9/2/3 يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (1).

جدول رقم(1) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

العنصر	المعيار التصميمي
صالة الرجال	1.65 م/2رجل
صالة النساء بما فيها المنصة Stage	1.80 م/2 امرأة
صالة الطعام	0.80 م/2 وجبة (امرأة أو رجل)
المطبخ	0.20 م/2 (امرأة + رجل)
دورات المياه	دورة واحدة لكل 40 رجل أو امرأة

9/2/4 ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.

9/2/5 يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.

9/2/6 مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.

9/2/7 الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال – نساء) من أماكن غسل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.

9/2/8 يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:

- مدخل خاص بالرجال.
- مدخل خاص بالنساء.
- مدخل خاص بالخدمة.



- 9/2/9 تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- 9/2/10 تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- 9/2/11 يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن 2 متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن 300 شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار 0.05 متر لكل عشرة أشخاص.
- 9/2/12 ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.
- 9/2/13 الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- 9/2/14 الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.
- 9/2/15 اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.
- 9/2/16 استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.
- 9/2/17 ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:
1. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.
  2. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.
  3. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.
- 9/3 **الاشتراطات الإنشائية:**
- 9/3/1 أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- 9/3/2 أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.
- 9/3/3 في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.
- 9/3/4 أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- 9/3/5 ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالموصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.



- 9/3/6 يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- 9/3/7 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.
- 9/3/8 عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- 9/3/9 يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- 9/3/10 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
- 9/3/11 في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
- 9/4 **الاشتراطات الكهربائية:**
- 9/4/1 يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية 220/127 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك 60 ذبذبة/ ثانية.
- 9/4/2 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/4/3 فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.
- 9/4/4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- 9/4/5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- 9/4/6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9/4/7 ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن 1.40 متر.



9/4/8 ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هون موضح بالجدول رقم (2) التالي :

**جدول رقم (2)  
شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى**

شدة الإنارة	الفراغ
300 لوكس	صالات الجلوس والطعام والممرات
700 لوكس	المطابخ
300 لوكس	المغاسل ودورات المياه
50 لوكس	الموقع الخارجي

9/4/9 يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

1. وحدات إنارة للطوارئ.
2. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها. 3.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
4. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
5. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

9/4/10 الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

1. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
2. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
3. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

9/4/11 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.

9/4/12 يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.



## 9/5 الاشتراطات الميكانيكية :

- يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :  
9/5/1 أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :
- 9/5/1/1 التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.
- 9/5/1/2 يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.
- 9/5/1/3 في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن 50%.
- 9/5/1/4 في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.
- 9/5/2 التهوية (شفت / طرد) Ventilation  
ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :
1. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
  2. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن 2م من سطح الأرض.
  3. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :
1. دورات المياه :
- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م<sup>3</sup>)
  - سعة مروحة التهوية تكون 6س م<sup>3</sup>/3 ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.
  - سعة مروحة التهوية تكون 15 س م<sup>3</sup>/3 ساعة لدورات المياه المجمع.
2. المطابخ والمستودعات :
- يكون تصميم سعة مروحة التهوية 30س م<sup>3</sup>/3 دقيقة

## 9/5/3 المولد الاحتياطي Standby Generator:



- ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :
- 1/3/5/9 ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات...إلخ.
- 2/3/5/9 اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.
- 3/3/5/9 يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- اشتراطات الأعمال الصحية :** 9/6
- وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تغطية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي :
- 9/6/1 تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/6/2 التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.
- 9/6/3 المواد المستعملة في تغطية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.
- 9/6/4 يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل 20 شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن 8 مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).
- اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):** 9/7
- 9/7/1 أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 9/7/2 توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن 15 متر.
- 9/7/3 توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تغطية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).
- 9/7/4 تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن 2000م<sup>2</sup> وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن 5000م<sup>2</sup>.
- 9/7/5 ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.



- 9/7/6 تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن 60 دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.
- 9/7/7 أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.
- 9/7/8 أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
- 9/7/9 أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.
- 9/7/10 أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.
- 9/7/11 يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 9/8 اشتراطات تركيبات الغاز :
- في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :
- 9/8/1 يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشأة مجاورة عن 3 أمتار.
- 9/8/2 في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :
- 9/8/2/1 تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية
- 9/8/2/2 أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن 15سم، وأن يراعى ما يلي :
1. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن 30سم من جميع الجهات.
  2. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن 10سم.
  3. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن 15 سم.
  4. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
  5. يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
  6. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن 10سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.



- 9/8/3 إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :
1. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض و سطح الخزان عن 60سم.
  2. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن 15سم.
- 9/8/4 أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالموصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



كراسة شروط ومواصفات  
قصور الأفراح

10. المرفقات (الملاحق)



## 10/1 نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج 6/7)

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل قصر أفراح.  
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:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

10/2

<p>رؤية 2030 المملكة العربية السعودية KINGDOM OF SAUDI ARABIA</p> <p>وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان إمارة منطقة تبوك بلدية القبية</p>		<p>معلومات</p> <p>المدينة/ القرية البلدية</p> <p>الاسم موقع استشاري</p> <p>رقم المخطط ش/هـ</p> <p>الاستعمال (تجاري)</p>		<p>الوظيفة</p> <p>الاسم</p> <p>التوقيع</p>		<p>مهندس التخطيط عبدالله بن محمد العتيق</p> <p>رسم ريحان زاهد</p> <p>رئيس البلدية يوسف بن سديان البوي</p>			
<p>حسب الطبيعة</p> <p>شارع عرض ٤٠ م</p> <p>شارع عرض ٢٠ م</p> <p>ممر مشاة عرض ١١ م</p> <p>مساحة الإجمالية = ٣٧٥,٤٥ م<sup>٢</sup></p>		<p>الشريكات</p> <p>٣٧٠,٣٩١,١٥٦</p> <p>٣٧٠,٣٨٧,٦٦٩</p> <p>٣٧٠,٤٠١,٤٩٧</p> <p>٣٧٠,٤٥١,١٨٣</p> <p>٣٧٠,٤٥٤,٢٩٩</p> <p>٣٧٠,٤٥٨,٤٨٣</p> <p>٣٧٠,٤٤٦,٥٦١</p> <p>٣٧٠,٤٣٥,٤٦٠</p>		<p>الشماليات</p> <p>٣١٤,٩٩٣,٠٥٧</p> <p>٣١٤,٩٦٦,٨٩٢</p> <p>٣١٤,٩٣٦,٧٣٩</p> <p>٣١٤,٩٣٤,٦٥٥</p> <p>٣١٤,٩٤٨,٣٩٠</p> <p>٣١٤,٩٥٥,٧٩٠</p> <p>٣١٤,٩٩٩,١٧٩</p> <p>٣١٤,١٠٥,٤٣٤</p>		<p>الحدود و الطول حسب الطبيعة</p> <p>شمال شارع عرض ٤٠ م</p> <p>جنوب ممر مشاة عرض ١١ م</p> <p>شرق شارع عرض ٢٠ م</p> <p>غرب ممر مشاة عرض ١١ م</p> <p>المساحة الإجمالية ٣٧٥,٤٥ م<sup>٢</sup></p>		<p>الموقع العام</p> <p>مخطط تقسيم الأراضي</p> <p>مخطط تقسيم الأراضي</p>	



### 10/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج 6/3 )

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: 14 / / هـ العقار رقم: بلدية	
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
<p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم..... بتاريخ 14 / / هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية..... وقد قمت بمعاینته معاینه تامة نافیه للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية</p> <p>التوقيع .....</p> <p>صورة لملف العقار</p>	





يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  1. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ.
  2. الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## 10/5 نموذج العقد



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

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

1. اسم  
الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها  
في التوقيع على هذا العقد بصفته  
طرف أول  
العنوان

هاتف..... فاكس.....

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

الإلكتروني.....

2. المستثمر.....

شركة /  
مؤسسة.....

سجل تجارى 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.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم .....  
في...../...../.....الفاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار  
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:  
**المادة : تعريف لمفردات العقد.**

**الأولى**  
الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع : هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته وتشغيله وإدارته  
وتشغيله وإدارته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر على الموقع  
المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من  
الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات  
الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات  
**المادة : مستندات العقد**  
**الثانية**

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:  
1- كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. 2-  
نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.  
3- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.  
4- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي  
اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة : وصف العقار**  
**الثالثة**

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :  
- موقع العقار:  
- المدينة :  
- الحي : الشارع :  
- رقم المخطط: رقم العقار : -  
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)  
▪ شمالاً:  
▪ جنوباً:  
بطول      مترا  
بطول      مترا



- شرقاً: بطول
- غرباً: بطول
- مساحة العقار: متراً
- المساحة الإجمالية: ( متراً مربعاً
- مساحة المباني: متراً مربعاً
- عدد الأدوار : طابقاً
- نوع البناء :

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل قصر أفراح ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.



#### مدة العقد

مدة العقد 25 سنة ( 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 ( 5 % ) ( 15 شهراً ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% 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، وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة بالإضافة إلى احتساب قيمة الضريبة المضافة لقيمة الإيجار السنوي.

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 3- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- 5- الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- 6- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- 7- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 8- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 9- الالتزام بالاشتراطات الفنية لقصور الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 10- 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 : الالتزام بالنشاط المحدد  
العاشرة**

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 : الغرامات والجزاءات  
عشر**

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 218 في 6/8/1422 هـ والتعميم الوزاري رقم 5367/4 و ف في 25/1/1423 هـ. وللأمانة/ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

**المادة الثالثة : فسخ العقد  
عشر**

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 2- 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.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/ البلدية للحصول على العقد.
- 5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إفساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 6- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

**المادة الرابعة : إلغاء العقد  
عشر**

يجوز للأمانة/ للبلدية 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 : المنشآت المقامة على العقار  
عشر**



تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/ للبلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، ثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

**المادة السادسة : مرجع العقد**

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ.

**المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين**

عشر

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 بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ.

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى**

الشروط الخاصة

.....  
.....  
.....  
.....

**المادة التاسعة :**

عشر

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

والله ولي التوفيق،،،

من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

حرر هذا العقد بتاريخ / /  
 واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

**الطرف**

**الطرف الثاني**

**الأول**