



كراسة شروط ومواصفات

مجمع سكني تجاري





كراسة شروط ومواصفات مجمع سكني تجاري

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	١٢
٣/١	من يحق له دخول المزايمة	١٣
٣/٢	مكان تقديم العطاءات	١٣
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٣/٤	موعد فتح المظاريف	١٣
٣/٥	تقديم العطاء	١٣
٣/٦	كتابة الأسعار	١٤
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٤
٣/٨	الضمان	١٤
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
٣/١٠	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
٤/١	دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	١٧
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٧
٤/٣	معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
٥/١	إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٥/٣	سحب العطاء	١٩
٥/٤	تعديل العطاء	١٩
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩





كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧/٥ مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٩ التأجير من الباطن او التنازل عن العقد	٢٤
	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٧
	٨/١ مدة العقد	٢٨
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٨
	٨/٣ خدمات المعوقين	٢٨
	٨/٤ مواقف السيارات	٢٨
	٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٨
	٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٨
	٨/٧ العاملون	٢٨
	٨/٨ تأمين حقيبة إسعافات أولية	٢٨
	٨/٩ نظام الفنادق	٢٩





كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	الاشتراطات الفنية	٩
٣١	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣١	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣١	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	
٣٢	٩/٤ الاشتراطات الإنشائية	
٣٣	٩/٥ الاشتراطات الكهربائية	
٣٥	٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٥	٩/٧ اشتراطات الاعمال الصحية	
٣٥	٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٣٧	المرفقات	١١
٣٨	١١/١ نموذج العطاء	
٣٩	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤٠	١١/٣ نموذج تسليم العقار	
٤١	١١/٤ إقرار المستثمر	
٤٢	١١/٥ نموذج العقد	





أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (www.fursa.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرصة" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل-في ظرف مختوم ومغلق-من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء المرفق بالكراسة		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات) خاص بالفرصة المطروحة وصورة الهوية في حال (الأفراد)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة الوحدات السكنية والتجارية.		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وتسليم اصل خطاب الضمان للبلدية قبل موعد فتح المظاريف بعد رفعه علي المنصة.		
٨	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		
٩	صوره ساريه المفعول من شهادة السعودة.		
١٠	صوره سارية من التامينات الاجتماعية.		
١١	صوره سارية من الزكاه والدخل .		





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الوحدات السكنية والتجارية المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد أو الوحدات السكنية التجارية القائمة والمطلوب إدارتها وتشغيلها.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الوحدات السكنية التجارية، أو مبنى قائم لوحدة سكنية مفروشة.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل الوحدات السكنية التجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به الفرد أو المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
الوحدات السكنية التجارية:	هي الوحدات المعدة للتأجير ليلية واحدة أو أكثر لإقامة ومبيت النزلاء نظير مقابل نقدي، سواء كانت شققاً أو دوراً مفروشة، وكذلك المحلات التجارية مختلفة الأنشطة.
الشقة	هي الوحدة المكونة من غرفة واحدة أو أكثر، وصالة، ومطبخ، وحمام على الأقل.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة المختلفة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (WWW.FURAS.MOMRA.GOV.SA) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
اللائحة	لائحة التصرف بعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها





اللوائح التي تطبق على الكراسة

- دليل تصميم مواقف السيارات الصادر ١٤٤١ هـ
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة [www.saso.gov.sa].
- المقاييس البنائية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة <https://www.pme.gov.sa/>
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momra.gov.sa
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa] وخصوصاً إصدارته التالية:

- كود البناء السعودي (SBC201) Saudi Building Code - General
- مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306) Saudi Construction Code
- الكود السعودي الكهربائي (SBC401) Saudi Electrical Code
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501) Saudi Mechanical Code
- الكود السعودي لترشيد الطاقة (Non Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601)
- الكود الصحي السعودي (SBC701) Saudi Sanitary Code
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) (Saudi Fire Code)





الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر الكترونياً	تاريخ الإعلان
	كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	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
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

١. مقدمة





١. مقدمات

ترغب أمانة / بلدية محافظة دومة الجندل في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مجمع سكني تجاري 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 للكراسات الالكترونية 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 للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

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

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٤٦٢٢٢٩٩٥

٢. تقديم الاستفسارات الكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٢. وصف العقار





٢. وصف العقار

نوع النشاط	استكمال الانشاءات وإضافة مباني وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع سكني تجاري
مكونات النشاط	محلات تجارية ووحدات سكنية
موقع العقار	المدينة / دومة الجندل مخطط تخطيط للأراضي الحكومية قرب قصر للأفراح
رقم المخطط: ١٤٢٠/٢/٤/٦	استثماري للقطعة رقم (٧)
حدود العقار	شمالاً: ممر عرض ٥,٠٠ متر جنوباً: طريق الملك عبد العزيز بعرض ٤٠,٠٠ متر شرقاً: قطعة رقم ٦ غرباً: قطعة رقم ٨
نوع العقار	أرض استثمارية (مجمع سكني تجاري)
مساحة الأرض	١٣٢٠,٠٠ م ²
مساحة المباني	
عدد الأدوار	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادرة بهذا الشأن
نوع البناء	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن

الخدمات بالعقار: يوجد هيكل خرساني قائم دور واحد.

بيانات أخرى:

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسب الأرضية فإن الأمانة / البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.
- في حال وجود أعمال إنشائية ظاهرة أو غير ظاهرة (أسفل الأرض) يحق للمستثمر استخدامها واستكمالها ضمن أعمال الإنشاء الجديدة بعد موافقة الأمانة / البلدية وفي حال عدم رغبته لذلك يمكن إزالتها على حسابه الخاص.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
٣/١/١ يحق للأفراد و للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الوحدات السكنية التجارية 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 مواعدها، أو كانوا ممن لديهم استثمارات مع البلدية ولم يتم الانتهاء من تنفيذها خلال مدة التنفيذ بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الوحدات السكنية التجارية.
- ٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر 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 الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".



٣/٦ تقديم العطاء:

- i. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.
- ii. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa)، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً.
- iii. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وفاكسه والبريد الإلكتروني مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة. مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) او عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار :

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- ٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات الالكترونية، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
 - ٣/٧/٣ 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.

٣/٨ مدة سريان العطاء :

- مدة سريان العطاء (٩٠ 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.

٣/٩ الضمان :

- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المقدم باسم بلدية محافظة دومة الجندل، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقمداً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/١١ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

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

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

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 سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

١٢/٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً أدى الأمانة / البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ 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.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) 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 لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ 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 استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة بها.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

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





٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ 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 ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa)، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ 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 ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف في بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

٥/٤ تعديل العطاء :

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥/٥ 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
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إشعار من رست عليه المنافسة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).
- ٦/١/٣ 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.

٦/٢ تسليم الموقع:

- ٦/٢/١ 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.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه الموضح بكراسة الشروط ومواصفات وأيضاً عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر الموضح بكراسة الشروط ومواصفات، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٧. الاشتراطات العامة





٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل استيفاء كافة الاشتراطات والضوابط والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الوحدات السكنية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- عرض ومراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع على الأمانة/البلدية لأخذ الموافقات على المخططات والتصاميم 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.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

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

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

٧/٦/٣ 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/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ 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 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المجمع السكني التجاري ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، 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 عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية + ضريبة القيمة المضافة:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد + ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية + ضريبة القيمة المضافة، فيتم سداها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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.

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

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة
- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

٧/١٤ أحكام عامة :

- ٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٥٦١٨٨٣ بتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٨. الاشتراطات الخاصة





٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ عاما) (خمس وعشرون) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية، مع وجود زيادة للقيمة الإيجارية بواقع (٥%) (خمس بالمائة) كل خمس سنوات.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمس بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ خدمات المعوقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالتعميم رقم ٤٣٤٢ /٤/وف في ١٤١٢/٧/٢١ هـ، والمتعلقة بالمواقف، وممرات الكراسي المتحركة، ودورات المياه، ...، إلخ.

٨/٤ مواقف السيارات :

٨/٦/١ يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية (شقة) مع رصف هذه المواقف، وإنارتها، وتشجيرها.

٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية على هذه المواقف.

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة :

٨/٥/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبنى وللأجهزة، والمعدات،... إلخ، الموجودة به مثل : المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.

٨/٥/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدال التي نفذت.

٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات الشقق (إذا كان عدد الشقق بالمبنى ١٠٠ شقة فأكثر)، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

٨/٧ العاملون:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٧/١ ضرورة حصول العاملين بالوحدات السكنية والنشاطات القائمة بها على الشهادات الصحية التي تفيد خلهم من الأمراض المعدية والمتوطنة، وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.



٨/٧/٢ ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية.

٨/٧/٣ تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/١١ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٨/٨ تأمين حقيبة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين حقيبة إسعافات أولية مجهزة تجهيزا كاملا بجميع الأدوات اللازمة .

٨/٩ نظام الفنادق:

يسري على جميع الوحدات السكنية نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٧٢ في ١١/٤/١٣٩٥ هـ، ولأئحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ هـ في ١٨/٤/١٣٩٧ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

٩. اشتراطات الفنية





٩. اشتراطات التشغيل

٩/١ 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.

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع السكني التجاري، وهي:

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

٩/٣ الاشتراطات المعمارية :

١. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
٢. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على الوحدات السكنية .
٣. مداخل ومخارج الوحدات السكنية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
٤. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
٥. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.
٦. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.
٧. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية :-
 - أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.
 - ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.



- ج. الوقت اللازم للإخلاء، ويقدر بثلاث دقائق.
- د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :
- هـ. عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية)
- و. معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو ٢٥ × الوقت اللازم للإخلاء.
- ز. تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
- ح. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.
- ج. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.
٨. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
٩. ١٠- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٤ 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 المياني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاوجات 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 الأسمت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمت 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.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع ، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية :

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٢٨٠ 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 والتعميم 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 والغيبار 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 أتوماتيكي 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 بمناعة 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).
- ٩/٦ الاشتراطات 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.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية :

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات المقيمين لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة مع التقيد بالتعميم الوزاري رقم ١٠٣٠٤ /٦/وف في ١٤١٩/٣/٣ هـ الخاص بتطبيق نظام الاستفادة من المياه المعالجة في تغذية صناديق الطرد.
٣. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق 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 الفندق 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).

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



كراسة شروط ومواصفات
مجمع سكني تجاري

١٠. المرفقات والملاحق





المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





القطعة رقم ٨
٤٠٠٠

معرض ٥٠٠ متر
٣٣٣٠٠٠

٤٠٠٠

القطعة رقم ٦

بطول ٣٣٣٠٠٠ متر
بطول ٣٣٣٠٠٠ متر
بطول ٤٠٠٠ متر
بطول ٤٠٠٠ متر

الحدود والاطوال

من الشمال : معرض ٥٠٠ متر
من الجنوب : طريق الملك عبدالعزيز بعرض ٤٠٠٠ متر
من الشرق : القطعة رقم ٦
من الغرب : القطعة رقم ٨
المساحة الاجمالية : ١٣٣٠٠٠ م^٢

اسم المستثمر :
الموقع : مخطط (تخطيط الارض الحكومية قرب قصر الافراح)
الامتداد : ١٤٢٠ / ٢ / ٤ / ٦
رقم : قطعة رقم (٧)

٤٠٠٠

الشرقيات	الشماليات
١	٢
39.855000°	29.798200°

الشمال

وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندل



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة وحدات سكنية تجارية بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معانيه 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 لملف العقار	





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

سعادة رئيس بلدية:
المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع سكني تجاري.
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.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المقدم.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
بتاريخ	جوال
فاكس	هاتف
البريد الإلكتروني	
ص.ب	الرمز البريدي
تاريخ التقديم	

العنوان:

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع النشاط	
جوال	فاكس
هاتف	
البريد الإلكتروني	
ص.ب	الرمز البريدي

العنوان:



التوقيع

التاريخ



١٠/١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها المطروحة عن طريق برنامج فرصة الالكتروني وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها.
 - ب) نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٢ في ١٣٩٥/٤/١١ هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ في ١٣٩٧/٤/١٨ هـ .
 - ج) الاشتراطات البلدية للوحدات السكنية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - د) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١ /٥/٥٠ في ١٤١٣/١٠/١١ هـ.
 - هـ) الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





٥/١٠ نموذج العقد

- وفق النموذج الإلكتروني الذي يصدر من البوابة الإلكترونية
للاستثمار في المدن السعودية (فرص)

