



بلدية محافظة الجموم

بوابة الاستثمار البلدي  
FURAS | Gate to Municipal Investments

فرص

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وإستثمار  
مجمع تجاري

محافظة الجموم – بجانب الدوار اتجاه طريق عين شمس

"هدفي أن تكون بلادنا نموذجاً ناجحاً ورائداً في العالم على كافة الأصعدة،  
وسأعمل معكم على تحقيق ذلك"

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز

٥	القسم الأول: مقدمة
٥	١-١ تعريف عن المنافسة
٦	1-2 قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة
٧	٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٨	٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى
٩	القسم الثاني: وصف العقار
٩	١-٢ جدول وصف الموقع
١٠	القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم
١١	١-٣ من يحق له دخول المنافسة:
١١	٢-٣ لغة العطاء: ١١
١١	٣-٣ مكان تقديم العطاء:
١١	٤-٣ موعد تقديم العطاءات:
١١	٥-٣ موعد فتح المظاريف:
١٢	٦-٣ تقديم العطاء:
١٢	٧-٣ كتابة الأسعار:
١٣	٨-٣ مدة سريان العطاء:
١٣	٩-٣ الضمان: ١٣
١٣	١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:
١٣	١١-٣ مستندات العطاء:
١٤	١٢-٣ سرية المعلومات:
١٥	القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء
١٥	١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٥	٢-٤ معاينة العقار:
١٥	٣-٤ الإستفسار حول بيانات المنافسة:
١٦	القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٦	١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٦	٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٦	٣-٥ سحب العطاء:
١٦	4-5 تعديل العطاء:
١٦	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:
١٧	القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٧	6-1 الترسية والتعاقد:
١٧	6-2 تسليم الموقع:
١٨	القسم السابع: الإشتراطات العامة
١٨	7-1 توصيل الخدمات للموقع:
١٨	7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٨	7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٨	٤-٧ تنفيذ الأعمال:
١٨	٥-٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

١٩	٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:
١٩	7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٩	7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له:
٢٠	7-9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
٢٠	7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:
٢٠	7-11 متطلبات السلامة والأمن:
٢١	7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
٢١	7-13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
٢١	١٤-٧ اشتراطات البيئية:
٢٢	7-15 أحكام عامة:
٢٣	القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة
	8-1 مدة العقد: ٢٣
٢٣	٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:
٢٣	٣-٨ المسئولية عن المخالفات:
٢٣	٤-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع:
	٥-٨ الدراسات: ٢٣
٢٤	٦-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:
٢٤	٧-٨ عناصر المشروع الإلزامية:
٢٧	القسم التاسع: الاشتراطات الفنية
٢٧	9-1 الاشتراطات الفنية العامة:
٢٧	٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٢٧	٣-٩ الاشتراطات التنظيمية:
٢٧	٤-٩ الاشتراطات المعمارية:
٢٨	٥-٩ الاشتراطات الإنشائية:
٢٩	٦-٩ الاشتراطات الكهربائية:
٣٠	٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:
٣٠	٨-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:
٣٠	٩-٩ اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:
٣١	١٠-٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
٣٢	١١-٩ تعليمات وزارة الداخلية:
٣٣	القسم العاشر: الملحقات
٣٣	١-١٠ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً
٣٤	٢-١٠ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً

## القسم الأول: مقدمة

### ١-١ تعريف عن المنافسة

ترغب بلدية محافظة الجموم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجاري بكامل الخدمات والعناصر اللازمة، على قطعة أرض فضاء عين شمس - بلدية محافظة الجموم، وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الإرتقاء بجودة البيئة العمرانية لمحافظة الجموم، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الإستراتيجية مثل تعظيم الإستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والإستراتيجيات الوطنية ذات الصلة، وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماته التنفيذية.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والإشترطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الإستثمارية وتحقيق المكاسب المرغوبة، كما تسعى الأمانة لتحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة مكة المكرمة.
- رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الإستثمارية.
- رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في الإقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب البلدية بالرد على أية إستفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الإستفسارات إلكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم إستفساراتهم من خلال:

معلومات اتصال ممثل الجهة المتعاقدة	
الاسم	مدير إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات
الهاتف	٠١٢٥٩٤٠٣٠٠ تحويلة ٧٠٠
البريد الإلكتروني	<a href="mailto:raletaiby@holymakkah.gov.sa">raletaiby@holymakkah.gov.sa</a>

## ٢-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق بالشمع الأحمر - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم إلكترونياً سيتم التقديم وفق ما ورد في البند رقم (٣-١١).

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٥	صورة رخصة الإستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٦	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٧	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم أمانة العاصمة المقدسة معتمد لدى البنك السعودي المركزي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١١	صورة من شهادة الإلتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٣	كراسة الشروط ومواصفات.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

سيتم إستبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان بنكي بقيمة تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي.

### ٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المصطلح	التعريف
البوابة	بوابة الإستثمار البلدي (فرص).
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع الأنشطة التجارية والإستثمارية المناسبة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً في المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة عامة بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.
المشروع	هو المحلات التجارية المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر بالموقع المحدد بالكروكي
العقار	هو أرض محددة من قبل الأمانة أو البلدية، والتي سيقام عليها المشروع.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

### ٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى

التاريخ	البيانات	كيفية تحديد التاريخ
	تاريخ الإعلان	.
	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	
	موعد فتح المظاريف	
	إعلان نتيجة المنافسة	
	موعد الإخطار بالترسية	
	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإشعار النهائي.
	تاريخ تسليم العقار للمستثمر	خلال شهر من توقيع العقد.
	بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
	موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.

## القسم الثاني: وصف العقار

### ١-٢ جدول وصف الموقع

م	البيانات	الوصف
١	نوع النشاط	الأنشطة التجارية (مبنى متعدد الإستخدامات)
٢	وصف النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة) تجاري
٣	موقع العقار	محافظة الجموم – بجانب الدوار اتجاه طريق عين شمس
٤	المدينة	مكة المكرمة
٥	حدود العقار	شمال
		جنوب
		شرق
		غرب
٦	نوع العقار	أرض فضاء
٧	مساحة الأرض	٢م ٦٧٩٥٦,٣٥
٨	مساحة المباني	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.
٩	عدد الأدوار	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.
١٠	نوع البناء	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.

المشروع عبارة أرض فضاء مطلوب انشاء محلات تجاري عليها وتشغيله وصيانته مع جميع الخدمات والعناصر المرتبطة بالمشروع، حسب الإشتراطات والمواصفات المنصوص عليها بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة والعناصر المحيطة بالمشروع، في الموقع المذكور والمحدد حسب ما هو موضح بالكروكي المرفق.

الخدمات بالعقار: .....

بيانات أخرى: .....

N 2380000.000  
E 5750000.000  
NF 37-SE1-b3

مقياس الرسم 1/8

**المشاور**  
إشراف الهندسية  
CONSULTING  
Engineering  
تأسيس 111  
مكة المكرمة - الجموم - فلورن (1417هـ) - فاكس (913333)  
ص. ب. رقم 8937 Email: H\_K\_C2000@yahoo.com

**نموذج كركور مساحي**

بلدية: الجموم  
رقم المساحة:  
الصفحة: بلدية الجموم  
الموقع: موقع استثماري  
الترشح: الجموم  
استثمار الموقع:  
رقم المسك: بدون  
رقم القطعة: بدون  
رقم الفرسة: NF 37-SE1-b3  
و تاريخ الاصدار:  
أبعاد الأرض:  
الاتجاه: بموجب الطبيعة  
ملاحظات: ملا حظات

1- أرض الواقع: لا يوجد  
2- التوسيع: موقع استثماري  
3- قرار التمديد: مطابق  غير مطابق  لا يوجد  
4- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحها على الرسم أثناء  
5- مشتتات الموقع كالتالي: أرض فضاء.

6- طبيعة الأرض:  جبلية  مبطنة  وادي  
 يس بها خدمات ظاهرة  
7- الأرض على الطبيعة:  ممتدة  غير ممتدة  
8- المخطط على الطبيعة:  منفذ  غير منفذ  عشوائي  
9- تتداخل مع الملكيات المجاورة:  لا يوجد  
 يوجد (مع التوضيح)  
10- تم توضيح الموقع من عدة زوايا بيور فوتوغرافية موضحة أثناء  
11- تم الرفع المساحي بمعرفة المكتب الهندسي و تحت إشراف

المساح: 395907  
رقم المخطط: 11798  
تاريخ: 1417  
مدير المكتب: محمد صالح  
مهندس المساحة: محمد صالح  
الترشح: 111

الحدود بموجب الطبيعة

الاتجاه	بموجب الطبيعة	ملاحظات
شمال	47.00	أرض جبلية
جنوب	27.00 + 50.00 + 50.00 + 20.00	محور الطريق ويبعد عن المحدود 37.00 متر شرقاً و 20.00 متر غرباً
شرق	7.00	أرض جبلية فضاء
غرب	8.00	أرض جبلية فضاء
المساحة	26956.35 م <sup>2</sup>	

المهندس المعتمد: محمد صالح  
المساح: محمد صالح  
مدير إدارة الاستثمارات: محمد صالح  
رقم الصفحة: محمد صالح  
مهندس المساحة: محمد صالح

الاستشارات الهندسية

الترشح	الترشح	الترشح	الترشح	الترشح	الترشح
الترشح	الترشح	الترشح	الترشح	الترشح	الترشح

مقياس الرسم 1/8

نقطة	شماليات	مختلطة	شماليات	مختلطة
1	E 575237.967	N 2389742.610	E 574907.763	N 2389720.506
2	E 575193.146	N 2389720.451	E 575280.131	N 2390013.347
3	E 574932.378	N 2389650.449	E 575336.274	N 2389971.536
4			E 575266.013	N 2389784.804

**المشاور**

إشراف الهندسية  
CONSULTING  
Engineering

تأسيس 111  
مكة المكرمة - الجموم - فلورن (1417هـ) - فاكس (913333)  
ص. ب. رقم 8937 Email: H\_K\_C2000@yahoo.com

**نموذج كركور مساحي**

بلدية: الجموم  
رقم المساحة:  
الصفحة: بلدية الجموم  
الموقع: موقع استثماري  
الترشح: الجموم  
استثمار الموقع:  
رقم المسك: بدون  
رقم القطعة: بدون  
رقم الفرسة: NF 37-SE1-b3  
و تاريخ الاصدار:  
أبعاد الأرض:  
الاتجاه: بموجب الطبيعة  
ملاحظات: ملا حظات

أرض جبلية فضاء  
أرض جبلية  
أرض جبلية فضاء

27.00  
47.00  
7.00  
8.00

37.00  
20.00

26956.35 م<sup>2</sup>

مقياس الرسم 1/8



## القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم

### ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ٢-٦-٣ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الاعتبارية التي لديها خبرة في مجال إنشاء أو إدارة وتشغيل وصيانة المراكز التجارية وفق متطلبات المشروع، وحسب الإشتراطات والمواصفات الفنية، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية المادة (٤) البند ثانياً فقرة رقم (٣).
- ٢-١-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الإستثمار الأجنبي.

### ٢-٣ لغة العطاء:

- ١-٢-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الإلتزام 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 الإنجليزية.
- ٢-٢-٣ 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 الإختلاف أو الإلتباس في المضمون.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية عبر الموقع الإلكتروني أو عبر تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) ويتم إرسالها إلكترونياً عن طريق الموقع الإلكتروني الموضح، علماً بأن جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف في الموعد المحدد على موقع بوابة الإستثمار البلدي (فرص) للمزايدة المعلن عنها وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى بلدية مافظة الجموم، وفي حال تعذر التقديم الإلكتروني يتم الرجوع للبند رقم (٣-٦-٥).

### ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد على موقع بوابة الإستثمار البلدي (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٥-٣ موعد فتح المظاريف:

- الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك.

### ٦-٣ تقديم العطاء:

- ١-٦-٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً متضمنة صورة من خطاب الضمان البنكي، مع تقديم أصل خطاب الضمان في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة قبل ساعة من موعد فتح المظاريف.
- ٢-٦-٣ علي المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣-٦-٣ يجب توقيع كل صفحات العطاء ومرفقاته من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء ومرفقاته.
- ٤-٦-٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٥-٦-٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) المعلن عنه، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الإتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني [INV@MOMRA.GOV.SA](mailto:INV@MOMRA.GOV.SA) وتقديم رقم البلاغ أو البريد الإلكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٦-٦-٣ في حال رفع البيانات وتقديم المرفقات على منصة فرص فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

### ٧-٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي: -
- ١-٧-٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود الكراسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٢-٧-٣ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناء على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي المقدم، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية.
- ٣-٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٤-٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٥-٧-٣ يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة (ويعنى بذلك كل ما يخص المراكز التجارية).

### ٨-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب تمديد سريان مدة العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩-٣ الضمان:

- ١-٩-٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتـــم سداد أجرة السنة الأولى، ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة أو طوال فترة العقد، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان يتم إستبعاده.
- ٢-٩-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم)، أو يقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المسجل في الموقع، كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الإستبعاد.
- ٣-٩-٣ لا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

### ١١-٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١-١١-٣ يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.
- ٢-١١-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣-١١-٣ صورة من رخصة الإستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٤-١١-٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١-٩-٣ أعلاه).
- ٥-١١-٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول (في حال طلبها).

- ٦-١١-٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٧-١١-٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الإجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الإلتزامات اتجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام (في حال طلبها).
- ٨-١١-٣ صورة من شهادة الإلتزام بالسعودة (في حال طلبها).
- ٩-١١-٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادرة من البريد السعودي.
- ١٠-١١-٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والإلتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ١٢-٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

## لقسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في إستبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء إقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

### ٤-٢ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الإحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

### ٤-٣ الإستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الإستفسار من البلدية إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام عمل من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الإستفسارات إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية إستفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في الموقع الإلكتروني رداً رسمياً وعلى المستثمر الإلتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالإستلام في حال وصوله له. وتخلي البلدية مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالإستلام علماً بأنه يشترط للرد على أية إستفسارات أو إجابات أن تكون مرسلة إلكترونياً.

[raletaiby@holymakkah.gov.sa](mailto:raletaiby@holymakkah.gov.sa)



## القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة 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 ومواصفات بموجب إخطار (إلكتروني) إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الإلكترونية أو أي وسيلة من الوسائل الأخرى المعتمدة.

### ٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح 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:

حسب ما ورد في التعليمات التنفيذية في لائحة التصرف بالعقارات البلدية البند رقم (٢٥) تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم إرسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله)، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم.

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، مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا حق في الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

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

### ٢-٦ تسليم الموقع:

- ١-٢-٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بمحضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الإستلام عن شهر واحد.
- ٢-٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار إلكتروني للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٣-٢-٦ يلتزم المستثمر بإستلام الموقع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.
- ٤-٢-٦ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصميم والمخططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما سيترتب عليه إتخاذ الإجراءات المتبعة في ذلك.
- ٥-٢-٦ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٥/٦/١ هـ.

## القسم السابع: الإشتراطات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور إستلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم وإستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل وضرورة موافقة البلدية على هذا البرنامج.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء، والبلدية غير مسؤولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات.

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

١-٤-٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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 خبرة سابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها.

٢-٤-٧ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

### ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي إستشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:

- الإشتراك 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 الضرورة، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والإعتماد 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 أن يتم أخذ موافقة البلدية الخطية عليها مسبقاً.

#### ٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١-٦-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للإشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢-٦-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣-٦-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة والترخيص اللازم.
- ٤-٦-٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.
- ٥-٦-٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

#### ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الإستشاري:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والإستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي إلكتروني عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As-built) معتمدة من إستشاري المشروع.

#### ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو اعتراضات.

## ٩-٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تاجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تاجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد البلدية بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسؤول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## 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 مع مطالبته بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه خلال المدة المحددة للسداد يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

- ١-١١-٧ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والإحتياجات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- ٢-١١-٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٣-١١-٧ على المستثمر عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤-١١-٧ على المستثمر إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٥-١١-٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه بإحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦-١١-٧ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

### ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسباب (تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية المتبعة.

### ١٣-٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١-١٣-٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد فإن للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.
- ٢-١٣-٧ قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم إستلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٣-١٣-٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الإستثمار.
- ٤-١٣-٧ في حالة وجود عقود وإلتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الإستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة الإستثمار الأصلية) وللبلدية الحق في إلغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحالّ أو الوحدات أو سواها وعدم إخلائها، فإن للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ إنتهاء العقد ويتم إستلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسئولية على البلدية.

### ١٤-٧ الإشتراطات البيئية:

- تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/١١/١٤٤١هـ، وإلى المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، والذي ينص على أن يلتزم المستثمر بما يلي:
- عدم إلقاء مياه الصرف أو أى مكونات سائلة - غير معالجة - أو تصريفها، أو حقنها، في الآبار الجوفية، أو في أى وسط بيئي، أو في أى منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
  - عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

## ١٥-٧ أحكام عامة:

- ١-١٥-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢-١٥-٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣-١٥-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية للمطالبة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤-١٥-٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعاميم الصادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.
- ٥-١٥-٧ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
- ٦-١٥-٧ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الإسـتـثمـاري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
- ٧-١٥-٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم مستحقة يفرضها النظام وتصدر بها أوامر سامية.

## القسم الثامن: الإشتراطات الخاصة

### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمس عشرة سنة) شاملة فترة التجهيز والإنشاء من تاريخ إستلام المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٨ %) 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، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٨-٣ المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

### ٨-٤ اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد وإستلام الموقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الإستثماري ومدته والإدارة المشرفة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار البلدية، وشعار الهيئة الملكية بمنطقة مكة المكرمة والإدارة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن يذسق مع البلدية فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقتها لشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

### ٨-٥ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الإستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من مكاتب متخصصة معتمدة (إن لزم الأمر).
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقهم عليها.
- أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

## ٦-٨ وصف الفرصة الإستثمارية:

المشروع عبارة أرض فضاء مطلوب انشاء محلات تجاري متعدد الاستخدامات عليها وتشغيله وصيانته مع جميع الخدمات والعناصر المرتبطة بالمشروع، حسب الإستراتيجيات والمواصفات المنصوص عليها بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة والعناصر المحيطة بالمشروع، في الموقع المذكور والمحدد حسب ماهو موضح بالكروكي المرفق.

تحسين وتطوير دوار عين شمس (مرفق الكروكي)

## ٧-٨ عناصر المشروع الإلزامية:

- ١-٧-٨ تشمل أنشطة المحلات التجاري أي من الأنشطة التالية:
  - المحلات التجارية، حيث يجب على المستثمر توفير مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبى مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على ان يراعى فيها الإستراتيجيات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
  - درايڤ ثرو.
- ٢-٧-٨ مداخل ومخارج للمحلات التجاري تكون على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- ٣-٧-٨ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- ٤-٧-٨ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٥-٧-٨ الإلتزام بجميع ما ورد بقواعد وشروط الإعلان عن إجراء تخفيضات شاملة أو جزئية لأسعار السلع المعروضة للبيع في المحلات التجارية، وقواعد تنظيم الإعلان عن إجراء تخفيضات عامة في أسعار السلع بالمحلات التجارية الصادرة بقرار وزير التجارة والصناعة رقم ٤٩/٣/٨٩٥ بتاريخ ١٩/٣/٢٠١٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٦-٧-٨ الإلتزام بتفعيل الإستراتيجيات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الامنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ماورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١١/٢٨/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الإستراتيجيات.
- ٧-٧-٨ تسوير الموقع أو حسب الرخصة المعتمدة للمشروع ورفعه وتشجيرها بالكامل.
- ٨-٧-٨ تحديد وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة والسيارات.
- ٩-٧-٨ على المستثمر تأمين صندوق للإسعافات الأولية يحتوي جميع الأدوات اللازمة (طبقاً للإستراتيجيات الصحية لصناديق الإسعافات) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ١٠-٧-٨ مراعاة السكان المجاورين من عناصر الإزعاج الصوتي والبصري والبيئي ويجب معالجتها بما يتلائم مع المنطقة وسكانها والأنشطة المسموحة.

١١-٧-٨ يجب الإلتزام بإشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدنا بصورة من العقد والإلتزام بكود البناء للدفاع المدني.

#### ١٢-٧-٨ مواقف السيارات:

أ: توفير موقف سيارة لكل محل/وحدة إدارية بالمحلات التجارية، مع توفير مواقف سيارات لمرتادي المحلات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠م من المساحة الإجمالية المخصصة للإستعمال التجاري مع مراعاة أن تكون وفقاً للإشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.  
ب: لا يسمح بإستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيه.  
ت: تخصيص مواقف لسيارات ذوي الإحتياجات الخاصة بواقع ٥% من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق مع تمييزها بالشعار الخاص بهم، ويتم تصميمها طبقاً للأبعاد الموضحة بالإشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإحتياجات الخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

ث: سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

ج: في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

#### ١٣-٧-٨ إشرطاطات أمنية:

أ: تركيب بوابات دخول المركز هيدروليكية، مع تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.  
ب: يجب تزويد بوابات الخروج للمواقف بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم إستخدامها في الدخول.  
ت: مخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين.  
ث: يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحلات التجارية.  
ج: يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.  
ح: يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة الأمنية والإنارة وكاميرات المراقبة.  
خ: يجب تركيب كاميرات داخل المحلات التجارية، بها خاصية التسجيل الرقمية.  
د: يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.  
ذ: إذا كان بالمحلات التجارية مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### ٨-٧-١٤ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات. هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالإشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

#### تنويه:

يراعى إرفاق صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع (إن وجدت) ومستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول) مهم حيث يتم المفاضلة للترسية في حال تساوي العروض بين المستثمرين.

## القسم التاسع: الإشتراطات الفنية

### ١-٩ الإشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الإلتزام بكافة الإشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الإستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم وإعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الإستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصاميم المعمارية للموقع الإستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهم في الإرتقاء بالبيئة المعمارية بمحافظة الجموم، ويحق للبلدية الموافقة عليها أو تعديلها دون إخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا لخدمة أهالي محافظة الجموم وساكنيها وقاصديها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

### ٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC-201) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الإشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني وكذلك الإشتراطات البيئية الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة، ومراعاة جميع الإشتراطات الواردة بدليل إشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٣-٩ الإشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الإشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الإرتفاع المسموح به ونسبة البناء وإرتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب إشتراطات البلدية التابعة للموقع.

### ٤-٩ الإشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الإلتزام بالإشتراطات المعمارية التالية:

- ١-٤-٩ الإلتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧/م ب) بتاريخ ١٤٣١/٩/٢٢ هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.
- ٢-٤-٩ يجب أن يراعى في التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المبنى، مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم

- ٣-٤-٩ موافق عليه من الإدارة المختصة بالبلدية ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.
- ٤-٤-٩ الإلتزام في التصميم المعماري بالإشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... إلخ.
- ٥-٤-٩ تحقيق متطلبات الإستدامة وكفاءة الطاقة، يلتزم المستثمر بما يلي:
- تطبيق متطلبات الإستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالإعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالإشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) و (SBC 601).
  - الإلتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-601).

### ٥-٩ الأشرطات الإنشائية:

- ١-٥-٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الإختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الإعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
- ٢-٥-٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣-٥-٩ يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الإعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل إنبهارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٤-٥-٩ 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... إلخ.
- ٥-٥-٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٦-٥-٩ عند إستخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من (الكتيبات) والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٧-٥-٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٨-٥-٩ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الإختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو إستخدام إسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.

٩-٥-٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي إستشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الإشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.  
٩-٥-١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.

### ٩-٦ الإشتراطات الكهربائية:

- ٩-٦-١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء.
- ٩-٦-٢ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي.
- ٩-٦-٣ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٩-٦-٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٩-٦-٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٩-٦-٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٩-٦-٧ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- ٩-٦-٨ 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).
- ٩-٦-٩ 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 أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ٩-٦-١٠ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل 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.
- ١١-٦-٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٢-٦-٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١٣-٦-٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ١٤-٦-٩ تخضع جميع المتطلبات والإشترطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

### ٧-٩-٧ الإشرطات الميكانيكية:

- ١-٧-٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي إستشاري معتمد.
- ٢-٧-٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند إنقطاع 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.
- ٣-٧-٩ الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والإسترشاد بالجدول (١-١) من متطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية بالكود (SBC-601).

### ٨-٩-٨ إشرطات الأعمال الصحية:

- ١-٨-٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢-٨-٩ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للإشرطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

### ٩-٩-٩ إشرطات عامة للتشغيل والصيانة:

- ١-٩-٩ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية وإختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً،

- وأن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت، كما يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والإختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبنى والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.
- ٢-٩-٩ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة، حيث يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... إلخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومرآح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٣-٩-٩ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

### ٩-١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١-١٠-٩ الإلتزام بجميع ما ورد بالتعميم الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني برقم (٨٦٢٦١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٢/٠٥هـ، بشأن التأكد عن مدى مطابقة مواد البناء والإنشاء وماتتضمنه من تكسيات خارجية لواجهات المباني للمواصفات والمقاييس العالمية والمحلية المعتمدة، والتأكد من مقاومتها للحريق ومتطلبات مواد العزل، والمشار فيه إلى تعاميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (١٤٦١٩) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢١هـ، ورقم (١٨٣٣٣) وتاريخ ١٤٣٦/٤/٩هـ، ورقم (٢٥٦١٢) وتاريخ ١٤٣٨/٥/٣٠هـ بخصوص الإلتزام بمتطلبات الوقاية من الحريق من خلال تطبيق اللوائح والإشتراطات الصادرة بهذا الشأن وكذلك إشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي، وأيضاً تعميم صاحب السمو الملكي ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير الداخلية رقم (٣٢٥٨٧) وتاريخ ١٤٣٧/١١/١١هـ بشأن إيقاف تنفيذ تكسيات المباني دون وجود مواصفات معتمدة للمواد، وإيقاف استخدام ألواح الكلادينج الغير مقاومة للحريق في جميع المشاريع والمباني الحكومية والأهلية، وغيرها من الخطابات والتعاميم ذات العلاقة بهذا الشأن.
- ٢-١٠-٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني، وأن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبنى التجاري، كما يجب وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الإدارة العامة للدفاع المدني.
- ٣-١٠-٩ 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 الإشتراطات الفنية للدفاع المدني.

- ٤-١٠-٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وإنتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥-١٠-٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٦-١٠-٩ يجب الإلتزام بإشترطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، مع تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام (SBC-201) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كمديرية العامة للدفاع المدني.
- ٧-١٠-٩ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والإحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٨-١٠-٩ يجب تدريب جميع العاملين بالمبنى التجاري على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ٩-١٠-٩ يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

### ٩-١١ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الإلتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزارة الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة - أوقات العمل - .....).



### ١٠-٢ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً

اسم الشركة:		انقر أو اضغط هنا لإدخال نص.
رقم السجل التجاري:		
صادرة من:	التاريخ:	
نوع النشاط:		
هاتف:	فاكس:	
ص.ب:	الرمز البريدي:	
العنوان الوطني:		
البريد الإلكتروني:		
جوال:		

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم:

التوقيع :

التاريخ:

**ملاحظة:** على المستثمر تعبئة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعبئتها كاملة بصورة صحيحة أو في حال عدم الرد أو الإستلام على أي منها.