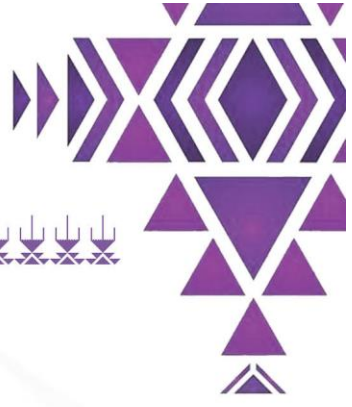




كراسة الشروط والمواصفات لمشروع انشاء وتشغيل وصيانة
واستثمار أرض بحى غرناطة الغربى مخطط رقم ١٧/د/ر/١٤٢٩
قطعة رقم (ت٦٢) لإقامة نشاط (أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة
مساندة) بمساحة ٢٣,١٨٣م٢

رقم الفرصة (01-25-013001-48012)

١٤٤٧هـ



الملخص التنفيذي للفرصة الاستثمارية رقم (01-25-013001-48012)



النشاط:

(أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة
مساندة)



الموقع:

(غرنطة الغربي)



المساحة:

(٤١٨٣,٢٣)



قيمة الكراسة:

(٢٠٠٠) ريال



مدة العقد: (٢٠) سنة

فترة التجهيز والإنشاء (٦%)



تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات
المنصوص عليها في الكراسة
والتقيد بالموعد والمكان المحدد مع
إرفاق صورة الضمان البنكي " في
الموقع الإلكتروني المشار إليه. لا
يقل سريان مفعول الضمان عن
(٩٠) يوما من تاريخ فتح
المظاريف. وألا تقل قيمته عن
(٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.



طريقة التقديم

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في
المنافسة عن طريق الموقع
الإلكتروني furas.momra.gov.sa
أو عن طريق تطبيق الأجهزة
الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم
العطاء عن طريق المنافسة
الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم
العطاء عن طريق الظرف المختوم
باليد في موعد وتاريخ فتح
المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم
ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء
التقديم على المنافسة الإلكترونية



٤ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

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

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور رخصة مزاولة النشاط		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من التاريخ المحددة لفتح المضاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	نسخة من الإعلان		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومعتمدة من المستثمر		
١٤	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان أو أن تكون قيمة الضمان من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو أن يكون خطاب الضمان بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المضاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد



فهرس المحتويات

م	المحتويات	رقم الصفحة
أ	- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٣
ب	- تعريف المفردات الواردة بكرة الشروط والمواصفات.	٨
ج	- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٩-٨
١	- مقدمة	١٠
٢	- وصف الموقع	١٢-١١
٣	- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. - من يحق له دخول المنافسة - لغة العطاء - مكان تقديم العطاءات - موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف - تقديم العطاء - كتابة الأسعار - مدة سريان العطاء - الضمان - موعد الإفراج عن الضمان البنكي - مستندات العطاء - سرية المعلومات - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء - دراسة الشروط الواردة بالكراسة - الاستفسار حول بيانات المنافسة - معاينة العقار	١٦-١٣
٤	- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء - دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨-١٧
٥	- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وثناء فتح المظاريف - إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات - تأجيل موعد فتح المظاريف - سحب العطاء	٢٠-١٩



	- تعديل العطاء	
	- حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٢-٢١	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
	- الترسية والتعاقد	
	- تسليم الموقع	
٢٨-٢٣	- الاشتراطات العامة	٧
	- توصيل الخدمات للموقع	
	- البرنامج الزمني للتنفيذ	
	- الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
	- تنفيذ الأعمال	
	- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
	- حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
	- استخدام العقار للغرض المخصص له	
	- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
	- موعد سداد الأجرة السنوية	
	- ضريبة القيمة المضافة	
	- تقرير المكاو والمكتب الهندسي	
	- إلغاء العقد للمصلحة العامة	
	- متطلبات السلامة والأمن	
	- تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
	- أحكام عامة	
٢٩-٢٧	- الاشتراطات الخاصة	٨
	- مدة العقد	
	- فترة التجهيز والإنشاء	
	- واجبات وملاحظات خاصة	
	- اشتراطات التشغيل والصيانة	
	- مساحة المباني	
	- مواقف السيارات	
	- اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	
	- الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	
	- التزامات المستثمر	
	- الغرامات والجزاءات	



٣٠-٣٢	- الاشتراطات الفنية	٩
	- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
	- تطبيق الاشتراطات الفنية	
	- التخلص من المخلفات	
	- اشتراطات الأمن والسلامة	
	- المسؤولية عن حوادث العمل	
٣٣	- المرفقات	١٠
٣٤	- نموذج العطاء	١١
٣٥	- الرسم الكروكي للموقع	١٢
٣٦	- نموذج محضر تسليم الموقع	١٣
٣٧	- إقرار المستثمر	١٤



ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة الحدود الشمالية.
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها



ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، 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	



١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة مساندة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:
رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم
دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية
إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.
ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتدقيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.
وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة وتقديم الاستفسار المطلوب.

٢. هاتف: ٠١٤ / ٦٦٢٢٧٧٧

٣. أو على الفاكس: ٠١٦٦٢٧٠٠٨

٤. البريد الإلكتروني: invstment@arar-mu.gov.sa

أو من خلال تطبيق طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص



٢ - وصف الموقع



٢. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل صيانة أرض فضاء لإقامة نشاط أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة مساندة						النشاط
أكاديمية رياضية - ملاعب رياضية - كافيه/بوفيه - تجاري لبيع الملابس والأدوات الرياضية - مصلى - غرفة حارس - مكتب إداري						مكونات النشاط
أمانة منطقة الحدود الشمالية		البلدية	عرعر	المدينة	الموقع	
أرض	نوع الموقع	الشارع	غرناطة الغربي	الحي		
فضاء						حدود الموقع
حسب الكروكي المساحي المرفق بالكراسة.						المساحة
(٢٣، ٤١٨٣ م ^٢)						نسبة البناء
حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة						الاشتراطات
حسب الاشتراطات المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان.						

بيانات أخرى:-

- ١- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٢- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- ٣- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- ٤- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١٠ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة مجمع ملاعب رياضية لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

١ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء:

٢ / ١٠ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، وبسببثني من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والعامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣ / ١٠ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٥ / ٣ تقديم العطاء:

٤ / ١٠ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٥ / ١٠ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية 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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٦ / ١٠ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٧ / ١٠ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣ / ١٠ / ٨ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣ / ١٠ / ٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ١٠ / ١٠ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣ / ٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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 / ٨ الضمان:

٣ / ١٠ / ١١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥%، من قيمة العطاء السنوي 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣ / ١٠ / ١٢ يستبعد كل عطاء قيمة لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ١٠ / ١٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

٣ / ١٠ / ١٤ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣ / ١٠ / ١٥ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣ / ١٠ / ١٦ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، 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 / ١٠ / ١٧ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣ / ١٠ / ١٨ صورة رخصة مزاولة النشاط.

٣ / ١٠ / ١٩ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣ / ١٠ / ٢٠ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).

صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.



٣ / ١٠ / ٢١ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣ / ١٠ / ٢٢ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣ / ١٠ / ٢٣ نسخة من الإعلان.

٣ / ١٠ / ٢٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣ / ١٠ / ٢٥ صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

٣ / ١١ سرية المعلومات:

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



٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 في استبعاد العطاء.

٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٤ / ٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطائه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ٦ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي ببيانها: -
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

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



٧- الاشتراطات العامة



٧ - الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

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

- ١ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.
- ٢ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.
- ٣ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والوارد بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٥ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.
- ٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والأنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وأن يكون من واجباته:

- ٣ / ٤ / ٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.



١ / ٥ / ٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

٢ / ٥ / ٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٣ / ٥ / ٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٤ / ٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٥ / ٥ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٦ / ٥ / ٧ 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

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

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

٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

٧ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعيد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٣٣/٠٢/٢٢هـ.

٨ / ٧ 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، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقا للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعبء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٣ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:



١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٤ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

٧ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبيت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

٨ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٩ / ١٤ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك.

١٠ / ١٤ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأ من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢ / ١٥ / ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣ / ١٥ / ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص

-:



- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها.
- ٥ / ١٥ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ٦ / ١٥ / ٧ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:
 - وثيقة العقد الأساسية.
 - كراسة الشروط والمواصفات.
 - المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 - خطاب قبول العرض والترسية.



٨ - الاشتراطات الخاصة



٨- الاشتراطات الخاصة

٨ / ١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٨ / ٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٦%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر انشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو " تشغيل وصيانة وإستثمار مجمع ملاعب رياضية " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- يُسمح بإضافة الأنشطة الإضافية المعتمدة من وزارة البلديات والإسكان وفق اشتراطات المباني الرياضية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم ١٩٥٥٧٩١٩٥٠٠١/٤٥٠٠١/١٤٤٦هـ وتاريخ ١٦/٠١/١٤٤٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية، ووفق الشروط التالية: ألا تتجاوز مساحة الأنشطة المضافة ٠% عن من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص. المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي. ألا تقل مساحة النشاط الإضافي عن ٢٦م^٢ ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
- يُشترط أخذ موافقة الأمانة والجهات ذات العلاقة على كافة الأنشطة الإضافية قبل البدء في تنفيذها.

٨ / ٤ مكونات المشروع:

العناصر المقترحة:	مكونات النشاط
ملاعب : (كرة القدم - كرة اليد - خماسية - التنس والسلة - الكرة الطائرة - بادل) - مناطق وساحات خضراء خدمات مساندة (محلات بيع الأدوات رياضية - كوفي شوب - مصلى- دورات مياه- غرفة حراسة).	

٨ / ٥ مواعيد العمل:



يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالملاعب الرياضية حسب الأنظمة والتعليمات، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها ، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمان العام والجهات المختصة.

٨ / ٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب على المستثمر الحصول على الموافقات اللازمة والتراخيص اللازمة لتشغيل المشروع.
- يجب على المستثمر توفير مكاتب إدارية بالمشروع لإدارة مشروعه، كما يجب التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للملاعب والأجهزة، والمعدات، والماكينات ... الخ الموجود في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهام الجدران الداخلية والأسقف دورياً ودهان الجدران الخارجية كلاً اقتضت الحاجة لذلك.
- تنظيف وتعقيم خزانات المياه بصورة دوري باستخدام محلول الكلور
- المحافظة على أعلى درجات السلامة البيئية لكافة عناصر المشروع وفق الأنظمة المعمول بها عالمياً.
- العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طرق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.
- تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف الصحي عن طريق بيارات خاصة، وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب، وبعيدة عن البحر ومعزولة عنه تماماً ولا يحق للمستثمر لأي سبب من الأسباب الصرف داخل البحر، كما يحق للأمانة في حال اكتشفت أن الموقع يصرف داخل البحر، إيقاف عمله وتغريم المستثمر بما تراه مناسباً.
- تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة



- توفير مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

٧ / ٨ اللوحات الاعلانية والتعريفية:

- يلتزم المستثمر بوضع شعار مميزاً للمشروع، على أن يتم تسجيل واعتماد شعار المشروع كعلامة تجارية لدى الجهة المختصة.
- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يلتزم المستثمر بكل ما ورد باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٠٥٤٦٧/١) وتاريخ ٢٨/٧/١٤٤٣ هـ.

٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- الالتزام 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-201).

٩ / ٨ إدارة المشروع والفنيين:

- يجب أن يتم اسناد إدارة المشروع إلى أشخاص سعوديين الجنسية، وأن يكونوا متواجدين بالمشروع باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية، مع توفير مكتب لإدارة الملاعب.
- يتعد المستثمر بتنفيذ القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ بشأن توظيف السعوديين في المؤسسات الخاصة شريطة أن يتم تخصيص الوظائف الإشرافية لهم، على أن تكون الأفضلية في التوظيف بالمشروع من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.

١٠ / ٨ العاملون بالمشروع:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- حصول جميع العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- حصول جميع العاملين على شهادات صحية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، أي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمرضى مصاب بمرض معدي.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.



- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عن العمل في التنظيف.
- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص أنشطة المشروع.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- توفير مشرفين حاصلين على شهادات لمثل هذه الأنشطة.

٨ / ١١ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير مواقف سيارات لمرتادي المشروع بمعدل (٦) مواقف لكل (٢١٠٠م^٢) من مساحة البناء.
- تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥ % من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٢٥م^٢) للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨ / ١٢ الاشتراطات الصحية:

- يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الشروط الصحية في كامل عناصر المشروع ودورات المياه، والالتزام بتطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- تطبيق اللوائح الصادرة عن وزارة الصحة وكافة الوزارات أو المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بأنشطة المشروع.
- تطبيق لوائح وزارة الصحة وتحديثاتها بالإضافة إلى تطبيق الإجراءات الاحترازية في كل ما يتعلق بالأوبئة.

٨ / ١٣ متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.

٨ / ١٤ الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.



- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبني.

٨ / ١٥ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مجمع الملاعب وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية.

٨ / ١٦ اشتراطات اللوائح البلدية:

- يتعين على المستثمر التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج وتشغيل الموقع متوافق مع كل لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية واللوائح المنظمة لها.
- الالتزام بشروط الترخيص والأنظمة والتعليمات والاشتراطات التي تحكم أنشطة المشروع.
- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الوارد في لائحة المطاعم، ولائحة الكافيتريات، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨ / ١٧ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة في المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ. المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٠٤٤٩٧) وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة.



٩- الاشتراطات الفنية



٤. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء. كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

#	الأدلة والأكواد
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة
٢	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة. (http://www.ncec.gov.sa)
٣	اشتراطات وزارة الرياضة والاتحادات المعنية من الناحية التشغيلية (www.mos.gov.sa/ar).
٤	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام ٢٠١٠ (http://www.kscdr.org.sa).
٥	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (http://WWW.SBC.GOV.SA)
٦	نظام إجراءات التراخيص البلدية (http://WWW.MOMRA.GOV.SA)
٧	اللوائح والقرارات والتعاميم الصادر عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو تعديلات.

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

٣ / ٩ الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في مدينة عرعر وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بمنطقة الحدود الشمالية والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

٤ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي (الذي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة



للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٩ / ٣ / ٢ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار الوظيفة للمشروع.

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٩ / ٣ / ٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمباني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٩ / ٣ / ٤ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي من قبل الأمانة

للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرض الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).



- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٥ / ٩ اشتراطات المواد المستخدمة في بناء المشروع:

يحق للمستثمر استخدام المواد المختلفة في البناء وفقاً للشروط والمواصفات التالية:

- أن يكون البناء مطابق لمعايير الأمن والسلامة حسب اشتراطات الجهات المختصة ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- أن يضيف الشكل النهائي للمشروع طابعاً معمارياً متميزاً ومنظراً جميلاً
- يتم استخدام خرسانات مسبقة التجهيز يجب ألا تقل عن ٨ سم مع المطابقة للشروط الفنية ومواصفات المصنع.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي والمواد المستخدمة في التنفيذ وللأمانة إلزام المستثمر بتنفيذ المشروع بالخرسانات مسبقة التجهيز إذا رأت الحاجة لذلك حسب التصميم المقترح منها.

٦ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- اختيار مواد مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في تشطيب الأرضيات مناسبة لنوعية اللعبة التي تمار عليها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية ومتطلبات الاتحادات السعودية وأن تكون مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة
- مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري
- توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد والحماية البيئية www.ncm.gov.sa.



المسمى	نهاراً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	ليلاً (ديسبل)
الأكاديميات الرياضية	٦٠	٥٥	٥٠

جدول: الحدود المسوح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع

- تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.
- لا يسمح بممارسة نشاط العلاج الطبيعي داخل مراكز الصالات الرياضية.
- في الملاعب المفتوحة لا تقل المسافة بين حدود الملعب (خط التماس) وشبك الحماية ٢م.
- توفير دورات مياه بمعدل مرحاض (١) لكل ٢٥ رجل ومرحاض (٢) لكل ٦٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- يسمح بإقامة القبو على حدود مسطح- الدور الأرضي فقط ويسمح باستخدامه للأغراض التالية:
- مواقف السيارات
- الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨% من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- وضع لوحات بمضاءة او شعار على المداخل الرئيسية التي تتضمن الاسم التجاري.
- تطبيق اشتراطات المسابح الواردة باشتراطات المباني الرياضية.

٧ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المشروع اثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-306-301) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المباني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- الالتزام بتطبيق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- 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.



- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- 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.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

الاشتراطات الكهربائية:

- يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.
- يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضعاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- 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.



- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -
- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- 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).
- 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.
- 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: -
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩ / ٨ الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات الميكانيكا الواردة بكود البناء السعودي.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.



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

٩ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ٩ / ٩ / ١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٩ / ٩ / ٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٩ / ٩ / ٣ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٩ / ٩ / ٤ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

١٠ / ٩ اشتراطات الأمن والسلامة:

٩ / ١٠ / ١ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمشروع.
- تزويد المشروع بنظام إنذار مناسب ضد الحريق.
- استخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة الحريق.
- يمنع استخدام الأرصفة ومناطق الارتداد الأمامي لعرض أو بيع المنتجات وما في حكمها.
- تشطيب أراضي مناطق حركة السيارات من مواد التشطيب المقاومة للاحتكاك.

٩ / ١٠ / ٢ مستلزمات الإسعاف:

تأمين غرفة للإسعافات الأولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراءات الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.

٩ / ١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :



- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- استخدام مواد انشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 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.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالية حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

٩ / ١٢ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.

٩ / ١٣ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي.
- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للتراخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

٩ / ١٤ اشتراطات الخدمات المساندة:

- فيما يخص الخدمات المساندة للمشروع كافيته وكافتيريا وما في حكمها يلتزم المستثمر بما ورد بالاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكافتيريات والكافيهات) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية، والالتزام بالاشتراطات الفنية للمحلات التجارية.

- توفير دورات مياه مناسبة للمشروع.

- يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية لأي نشاط تجاري داخل المشروع.



١٠ - المرفقات "الملاحق"



٩. المرفقات

١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-25-013001-48012) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي غرناطة الغربي قطعة رقم (٦٢) لإقامة نشاط أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة مساندة.

حفظه الله

سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم في بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي غرناطة الغربي قطعة رقم (٦٢) لإقامة نشاط أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة مساندة ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقماً	كتابة	
		قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة
		قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
اسم الشركة / المؤسسة									
									رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري
								هاتف	صادر من
								بريد إلكتروني	جوال
								العنوان	ص.ب
								الرمز البريدي	

التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



١٠ / ٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج ١)

بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

النشاط المقترح : أكاديمية وملاعب رياضية

بيانات الموقع

المدينة	الحدود الشمالية	الحي	غرنطة الغربي
رقم المنطقة	620	المساحة	4183.23 m2
رقم المخطط	1429 / د/ر / 17	رابط الوصول	https://maps.app.goo.gl/Z9NwACsRvg2nqNPH9

البيانات المكانية

الوصول
للموقع

الموقع التفصيلي

الإحداثيات	النقطة
3433230.184	p1
3433238.297	p2
3433179.227	p3
3433158.091	p4
3433216.895	p5



وزارة البلدية والإسكان أمانة منطقة الحدود الشمالية وكالة التخطيط العمراني والأراضي		كروكي مساحي لموقع استثماري													
بيانات الموقع : <table border="1"> <tr> <td>المدينة</td> <td>عرعر</td> </tr> <tr> <td>الحي</td> <td>غرنطة الغربي</td> </tr> <tr> <td>المساحة</td> <td>2,4183.23 م²</td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>رقم المخطط</td> <td>1429/د/17</td> </tr> </table>		المدينة	عرعر	الحي	غرنطة الغربي	المساحة	2,4183.23 م ²	رقم القطعة	62	رقم المخطط	1429/د/17	صوابط الموقع : <table border="1"> <tr> <td>الاستعمال بالمخطط المعتمد</td> <td>استثمارات عائدة للبلدية</td> </tr> </table>		الاستعمال بالمخطط المعتمد	استثمارات عائدة للبلدية
المدينة	عرعر														
الحي	غرنطة الغربي														
المساحة	2,4183.23 م ²														
رقم القطعة	62														
رقم المخطط	1429/د/17														
الاستعمال بالمخطط المعتمد	استثمارات عائدة للبلدية														
المساح سالم عودة الشراقي مدير إدارة المساحة مدير الإدارة العامة للتخطيط العمراني		الموظف المخصص بالتخطيط م / شفيق بن محمد الشوي م / هادي بن مبروك العسوي													

موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي 		الكروكي المساحي 															
صورة جوية من المخطط المعتمد 		جدول إحداثيات الموقع <table border="1"> <thead> <tr> <th>الإحداثيات</th> <th>القطعة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الشماليات</td> <td>p1</td> </tr> <tr> <td>706689.8629</td> <td>p2</td> </tr> <tr> <td>706702.5641</td> <td>p3</td> </tr> <tr> <td>706696.0975</td> <td>p4</td> </tr> <tr> <td>706636.2234</td> <td>p5</td> </tr> <tr> <td>706624.3038</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		الإحداثيات	القطعة	الشماليات	p1	706689.8629	p2	706702.5641	p3	706696.0975	p4	706636.2234	p5	706624.3038	
الإحداثيات	القطعة																
الشماليات	p1																
706689.8629	p2																
706702.5641	p3																
706696.0975	p4																
706636.2234	p5																
706624.3038																	

جدول الحدود والأبعاد <table border="1"> <thead> <tr> <th>الحدود والأبعاد</th> <th>الحد</th> <th>وصف الحد</th> <th>الحد</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الشمالي</td> <td>66.9</td> <td>طريق عرض 40م</td> <td>الشمالي</td> </tr> <tr> <td>الجنوبي</td> <td>61.09</td> <td>طريق عرض 20م</td> <td>الجنوبي</td> </tr> <tr> <td>الشرقي</td> <td>17.40+48.50</td> <td>طريق عرض 30م</td> <td>الشرقي</td> </tr> <tr> <td>الغربي</td> <td>60</td> <td>مواقف سيارات</td> <td>الغربي</td> </tr> </tbody> </table>		الحدود والأبعاد	الحد	وصف الحد	الحد	الشمالي	66.9	طريق عرض 40م	الشمالي	الجنوبي	61.09	طريق عرض 20م	الجنوبي	الشرقي	17.40+48.50	طريق عرض 30م	الشرقي	الغربي	60	مواقف سيارات	الغربي	جدول إحداثيات الموقع <table border="1"> <thead> <tr> <th>الإحداثيات</th> <th>القطعة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الشماليات</td> <td>p1</td> </tr> <tr> <td>706689.8629</td> <td>p2</td> </tr> <tr> <td>706702.5641</td> <td>p3</td> </tr> <tr> <td>706696.0975</td> <td>p4</td> </tr> <tr> <td>706636.2234</td> <td>p5</td> </tr> <tr> <td>706624.3038</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		الإحداثيات	القطعة	الشماليات	p1	706689.8629	p2	706702.5641	p3	706696.0975	p4	706636.2234	p5	706624.3038	
الحدود والأبعاد	الحد	وصف الحد	الحد																																		
الشمالي	66.9	طريق عرض 40م	الشمالي																																		
الجنوبي	61.09	طريق عرض 20م	الجنوبي																																		
الشرقي	17.40+48.50	طريق عرض 30م	الشرقي																																		
الغربي	60	مواقف سيارات	الغربي																																		
الإحداثيات	القطعة																																				
الشماليات	p1																																				
706689.8629	p2																																				
706702.5641	p3																																				
706696.0975	p4																																				
706636.2234	p5																																				
706624.3038																																					

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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤٤٧ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ — لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحري غرناطة الغربي قطعة رقم (٦٢) لإقامة نشاط أكاديمية وملاعب رياضية وأنشطة مساندة ،بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشماليةوقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة الحدود الشمالية: التوقيع _____ صورة لملف العقار	



١٠ / ٤ نموذج التقييم الفني (نموذج ٤)

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	إثاء التقديم إلى المنافسة (مع العطاء)	١- خبرة المستثمر (١٠ درجة) ١-١ عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. ١-٢ القيمة المالية المشاريع التي نفذها المستثمر.	٥ ٥	
		٢- القدرة المالية للمستثمر (١٠ درجة) ١-٢ رأس المال للشركة. ٢-٢ البيانات المالية لأخر سنة مالية	٥ ٥	
	خبرة المستثمر وسمعته وقدرته المالية. (٤٠ درجة)	٣- أهلية المستثمر (٢٠ درجات): ١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية. ٢-٣ عدد مرات التنزل للغير عن أعمال سابقة.	١٠ ١٠	
٢	بعد الترسية	١-١ تحليل الموقع. ١-٢ مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكسها على التصميم. ١-٣ الابتكار في التصميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة ومراعاة هوية المدينة. ١-٤ الجهاز الإداري والفني للمشروع. ١-٥ مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	٥ ٥ 20 ٥ ٥	
	المعايير الفنية. (40 درجة)			
٣	خطة التشييد والتشغيل والصيانة. (٢٠ درجة)	١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة.	10 10	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ من الدرجات (١٠٠ درجة).



٥ / ١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات الفنية للمباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٢٠٠٧٨٣١٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٥٩٢٩٧١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/١٣هـ.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وكافة الجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع الأنشطة والاستخدامات بالمشروع.
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٣- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

