



# كراسة الشروط ومواصفات مزايدة تأجير موقع لإقامة (أكاديمية رياضية)



كراسة شروط ومواصفات  
اكاديمية رياضية  
كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	١٣
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٥ تقديم العطاء	١٣
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٨ الضمان	١٤
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٧
	٤/٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥/٣ سحب العطاء	١٩
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩



## أكاديمية رياضية

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١٣ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
	٨/١ مدة العقد	٢٧
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
	٨/٣ أنشطة الأكاديمية	٢٧
	٨/٤ مرتادو الأكاديمية	٢٧
	٨/٥ مواعيد العمل	٢٧
	٨/٦ إدارة الأكاديمية	٢٧
	٨/٧ المسؤولية عن المخالفات	٢٨



كراسة شروط ومواصفات  
أكاديمية رياضية

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٨ موافق السيارات	٢٨
	٨/٩ الصيانة	٢٨
٩	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٣٠
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات أنظمة البناء	٣١
	٩/٢ الاشتراطات المعمارية	٣١
	٩/٣ الاشتراطات الإنشائية	٣٢
	٩/٤ الاشتراطات الكهربائية	٣٣
	٩/٥ الاشتراطات الصحية	٣٣
١٠	<b>المرفقات</b>	٣٤
	١٠/١ نموذج العطاء	٣٥
	١٠/٢ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	٣٦
	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	٣٧
	١٠/٤ إقرار من المستثمر	٣٨
	١٠/٥ نموذج العقد	٣٩



### قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	تعبئة نموذج العطاء المرفق بالكراسة وارفاه.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات).		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري خاص بالفرصة المطروحة / صورة الهوية الشخصية (الأفراد).		
٥	الرجوع للبلدية لاعتماد التصميم والواجهة (هام جدا).		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي.		
٧	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.		
٨	صوره ساريه من شهادة الزكاة والدخل.		
٩	صوره ساريه من شهاده السعودة.		
١٠	صورة سارية من شهادة التأمينات الاجتماعية.		



## أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو اكااديمية رياضية المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الاكاديمية الرياضية .
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة او فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل الاكاديمية الرياضية.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة او فرد .
الاكاديمية الرياضية :	مقر لنشاط تعليمي في مجال الرياضة، ويكون له اتحاد معني في المملكة، ويشمل ذلك التعليم والتدريب للعديد من الرياضات أو رياضة واحدة حسب أنشطة وزارة الرياضة تشمل ملاعب مفتوحة أو مغلقة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.



ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة رفحاء  
قسم تنمية الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات  
أكاديمية رياضية

١. مقدمة



## ١. مقدمة.

ترغب أمانة / بلدية محافظة رفحاء في طرح مزايده عامة عن طريق منصة فرص الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة أكاديمية رياضية، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .  
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

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

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

إدارة : بلدية محافظة رفحاء - قسم تنمية الاستثمارات .

تليفون: ٠١٤٦٧٦١٦٧٢ - ٠١٤٦٧٦٠٩٦٦ .

١ . فاكس: ٠١٤٦٧٦٠٠٤٠ . ص.ب: ٤٩١ .



كراسة شروط ومواصفات  
المراكز الرياضية

## ٢. وصف العقار



## ٢. وصف العقار

النشاط		انشاء وتشغيل وادارة أكاديمية رياضية .
مكونات النشاط		مقر لنشاط تعليمي في مجال الرياضة، ويكون له اتحاد معني في المملكة، ويشمل ذلك التعليم والتدريب للعديد من الرياضات أو رياضة واحدة حسب أنشطة وزارة الرياضة تشمل ملاعب مفتوحة أو مغلقة.
موقع العقار		المدينة : محافظة رفحاء . الحي : الضاحية . رقم المخطط : د / ف / ٢١٣ / س . القطعة : م ٢٥
حدود العقار		كما هو موضح بالكروكي المرفق بالكراسة . جنوباً : بطول شرقاً : بطول غرباً : بطول
نوع العقار		ارض فضاء .
مساحة الأرض		٣١٧٧,٢٤ متر مربع .
مساحة المباني		حسب النظام .
عدد الأدوار		حسب النظام .
نوع البناء		حسب النظام .



كراسة شروط ومواصفات  
أكاديمية رياضية

### ٣. اشتراطات دخول المزايده والتقديم



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للشركات والمؤسسات والافراد الراغبين في الاستثمار في إنشاء وإدارة وتشغيل اكااديمية رياضية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### ٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون .

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية علي البوابة الالكترونية لمنصة (فرص) استثمار :  
( <https://furas.momra.gov.sa> )

إدارة : بلدية محافظة رفحاء - قسم تنمية الاستثمار .

٣/١

تليفون: ٠١٤٦٧٦١٦٧٢ - ٠١٤٦٧٦٠٩٦٦ .

فاكس : ٠١٤٦٧٦٠٠٤٠ . ص.ب : ٤٩١ .

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

٣/٥ اخر موعد كما هو موضح ومذكور في الاعلان وعلي منصة فرص .

#### ٣/٦ موعد فتح المظاريف :

٣/٧ موعد فتح المظاريف كما هو موضح ومذكور في الاعلان وعلي منصة فرص .

#### ٣/٨ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ 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 مصدقا من الغرفة التجارية ، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### ٣/٩ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :



- ٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/١٠ مدة سريان العطاء :
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٣/١١ الضمان :
- ٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ فتح المظاريف ، وقابلاً للتمديد عند الحاجة
- ٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد
- ٣/١٢ موعد الإفراج عن الضمان :
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .
- ٣/١٣ مستندات العطاء :
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري / صورته الهوية الشخصية في حال الافراد .
- ٣/١٠/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة رفحاء  
قسم تنمية الاستثمارات

---

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



كراسة شروط ومواصفات  
أكاديمية رياضية

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 / البلدية في استبعاد العطاء.

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ معاينة العقار :

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



كراسة شروط ومواصفات  
أكاديمية رياضية

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



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

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
اكاديمية رياضية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

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

### ٦/٢ تسليم الموقع:

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المراكز الرياضية

٧. الاشتراطات العامة



## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة (الرئاسة العامة لرعاية الشباب – الدفاع المدني ... وغيرها).
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المركز الرياضي إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:  
● مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.  
● المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.  
● توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.  
● التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.  
● دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.  
● إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.  
● التنسيق بين المستثمر والمقاول والجهات الرسمية فيما يتعلق بالمشروع.
- ٧/٦ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**  
٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له : لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد : لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية+ ضريبة القيمة المضافة : تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد+ ضريبة القيمة المضافة ، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية بالإضافة الى ضريبة القيمة المضافة .
- ٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن :
- ٧/١٠/١ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.
- ٧/١٠/٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٧/١٠/٣ تقوم إدارة الاكاديمية بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية ، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٧/١٠/٤ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٧/١٠/٥ يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالمتلكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة: يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع وما عليه من تجهيزات، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
- ٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.



٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

**٧/١٣ أحكام عامة :**

٧/١٢/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٢/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٢/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١٢/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ.



كراسة شروط ومواصفات  
المراكز الرياضية

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد :**  
مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء :**  
يمنح المستثمر فترة (٥٪) 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.
- ٨/٣ **أنشطة الأكاديمية :**  
٨/٣/١ يسمح للأكاديمية بممارسة الرياضات المختلفة أو رياضة واحدة .
- ٨/٤ **إدارة المركز والفنيين:**  
٨/٦/١ يجب أن يدير الأكاديمية شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة، وأن يكون متواجداً بالأكاديمية باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.  
٨/٦/٢ تكون الأفضلية في التوظيف بالأكاديمية الرياضية من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.
- ٨/٥ **المسئولية عن المخالفات :**  
المستثمر مسئول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأكاديمية، وعليه تحديد شخص يكون مسؤولاً عن الأكاديمية، ومتواجداً فيه باستمرار.
- ٨/٦ **مواقف السيارات :**  
يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات خاصة بالأكاديمية ٤ مواقف / ٢م١٠٠ من مساحة البناء .
- ٨/٧ **الصيانة :**  
٨/٩/١ يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الأكاديمية بصفة مستمرة.  
٨/٩/٢ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سائلة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الطالع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين .  
٨/٩/٣ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
اكاديمية رياضية

٩. الاشتراطات الفنية



## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/ البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ الاشتراطات المعمارية :
- ٩/٢/١ تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتدادات والارتفاعات ونسب البناء المسموح بها.
- ٩/٢/٢ أن يكون الاكاديمية الرياضية ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
- ٩/٢/٣ أن يحقق التصميم المعماري للأكاديمية أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٩/٢/٤ يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
- ٩/٢/٥ أن تكون مداخل ومخارج الاكاديمية على الشارع الرئيسي فقط.
- ٩/٢/٦ تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشييد الطاقة للمباني غير السكنية (-) ٦٠١ (SBC)، كما يجوز استخدام الاضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك 18. ا. خذ موافقة الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة بعد تحديد مستويات الضوضاء للأندية الرياضية والأكاديميات .
- ٩/٢/٧ يجب توفير مساحة مناسبة للصلاة في المراكز الرياضية التي تبعد عن المساجد ١٥٠ متراً فأكثر.
- ٩/٢/٨ تشطيب أرضيات الملاعب بمواد مناسبة لنوعية اللعبة التي تمارس عليها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، ومتطلبات الاتحادات السعودية.
- ٩/٢/٩ الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل : إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، ... وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٩/٢/١٠ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٩/٢/١١ في الملاعب المفتوحة ال تقل المسافة بين حدود الملعب وخط التماس ( وشبك الحماية عن ٢م.



### ٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:

- ٩/٣/١ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام [ 2018مجموعة الاكواد الإنشائية (٣٠٦-٣٠١)SBC، sa.gov.sbc.www فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والعمال الإنشائية . مراعاة أثر تحريم مجموعات المستخدمين/الجمهور على السقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور (Crowd synchronized movement) تتواجدها حال . يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة من المنشآت المعدنية . مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (٣٠١) SBC التي تستخدم في للأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية . اخذ اوزان المياه والتأثير الديناميكي لها على العناصر المحيطة بالمباني التي تحتوي على حمامات سباحة أو خزانات مياه ضخمة ضمن النظام الإنشائي للمبنى . مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات دا خل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام )٢٠١ (SBC الفصل [www.sbc.gov.sa، 720 .
- ٩/٣/٢ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها .
- ٩/٣/٣ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة ...إلخ.
- ٩/٣/٤ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٩/٣/٥ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكatalogات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٩/٣/٦ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٩/٣/٧ 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٩/٣/٨ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
- ٩/٣/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

### ٩/٤ الاشتراطات الكهربائية :



٩/٤/١ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي الكهربائي (٤٠١) SBC، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد للأندية الرياضية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمساح العامة واندية الرماية المعدة لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي: أ. تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الصالات المعدة لتواجد أكثر من ٥٠ فرد مع تطبيق متطلبات البنود رقم (٧١٨:٥٥-٩) و (٧١٨:٥٣).

٩/٤/٢ تطبيق متطلبات الفصول أرقام (٤٣ و ٥٢ و ٥٤) و البنود رقم (٣-٦، ٥٣) و (٨٤-١، ٢، ٨، ١١) والملحق رقم ٥١. Annex F من الكود السعودي الكهربائي (٤٠١) SBC فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه 6. تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (٢٠١) SBC، والكود السعودي الكهربائي (٤٠١) SBC، وكود الحماية من الحريق (٨٠١) SBC، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-٦٠١) SBC مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية 7. الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة وال يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع 8. يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي وتحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار ٤٠٠-٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية 9. الالتزام بأجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل 10. فيما يخص أندية الرماية، الالتزام بتوفير نظام تليفزيوني للمراقبة CCTV الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني .

٩/٤/٣ يجب الاستعانة بجدول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وأفية وجدول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

## ٩/٥ الاشتراطات الصحية :

- ٩/٥/١ ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
- ٩/٥/٢ ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
- ٩/٥/٣ ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الصحية والفنية للمساح العامة والخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٩/٥/٤ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، وال يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالدور



العليا 3. الالتزام باتتباع الاشتراطات التالية فيما يخص المسابح: أ. المورد المائي: يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في المسابح العامة من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر، بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية لمياه الشرب. ب. نظام تدوير ومعالجة المياه 1. يتكون نظام تدوير ومعالجة المياه من مضخات، ومواسير، ومداخل ومخارج المياه ( or Skimmer Overflow ) والمرشحات، والمعدات الأخرى المكمل - -ة لعملية التدوير - ر والتعقيم م، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لك - -ود ( ٥٠ Standard NSF )، كما يجب تطبيق متطلبات الكود الدولي أحواض السباحة والمنتجعات الصحية (ISPSC (International Code Swimming Pool ( ما أو ) ٢٠١٨ لسنة Spa & يتبعه من إصدارات ( و خاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه للمساح العامة، وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيره من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات، ونظام القشيد Skimming system ( .2) الالتزام بتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيميائية الصحية للمستخدمين .ج. تصريف المياه: الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لمتطلبات شركة المياه الوطنية.



كراسة شروط ومواصفات  
المراكز الرياضية

١٠. المرفقات "الملاحق"



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

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة رفحاء لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل أكاديمية رياضية .  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة .

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال وتجدون برافقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



الموقع بالنسبة للمواقع العام		الموقع بالنسبة للمخطط		 بلدية محافظة رفحاء Raifha Municipality	المملكة العربية السعودية الحدود الشمالية بلدية محافظة رفحاء	
الموقع بالنسبة للمواقع العام		الموقع بالنسبة للمخطط			اسم المي	الخاصية
				رقم العظم	٢٥ م	
				رقم المخطط	د/٢٢٣/٤/ب	
<b>الحدود و الطوال</b>						
شمالا	شارع عرض ٢٠ م و مواقف سيارات ٦٢,٢٤ م					
جنوبيا	شارع عرض ٢٠ م و مواقف سيارات ٦٢,٨٥ م					
شرقا	ممن مشاة عرض ٨ م ٥٠ م					
غربيا	مواقف سيارات ٥٠ م					
		المساحة الاجمالي		٣١٧٧,٢٤ م <sup>٢</sup>		
		المساح		محمد شعيب		
		رئيس قسم التخطيط و المساحة		ملك مله للبي القمري		
		مدير ادارة الشؤون الفنية		ر/ محمد بنور الصوري		
		مدير ادارة الاستثمارات		جمال علي القمري		



٣/١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

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



## ٤/١١ إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
  - ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
    - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ
    - ب) الاشتراطات البلدية والفنية للأكاديميات الرياضية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ٥/١١ نموذج العقد



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....  
عقد تأجير  
إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل  
من :

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

هاتف.....  
فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز  
البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....

٢. اسم  
المستثمر.....  
رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ..... / /  
شركة  
مؤسسة.....

سجل تجارى رقم..... صادر  
من..... بتاريخ..... / /  
ويمثلها في التوقيع على هذا  
العقد بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع بالتفويض  
رقم..... طرف ثاني  
العنوان

هاتف.....  
فاكس.....



ص.ب.....المدينة.....الرمز.  
البريدي.....  
البريد  
الإلكتروني.....

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

**المادة : تعريف لمفردات العقد.**

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

**المادة الثانية : مستندات العقد**

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

**المادة : وصف العقار**

**الثالثة**

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

موقع العقار:

- المدينة:

- الحي: الشارع :

- رقم المخطط: رقم العقار:

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

■ شمالاً:

بطول مترا

■ جنوباً:

بطول مترا

■ شرقاً:

بطول مترا

■ غرباً:

بطول مترا

- مساحة العقار:

■ المساحة الإجمالية: ( )



- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار : طابقاً
- نوع البناء :

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مركز رياضي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.



**المادة الخامسة : مدة العقد**

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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

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

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

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

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- ١- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
- ٢- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٣- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٤- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- ٦- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- ٧- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٨- الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
- ٩- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.



**المادة : الرقابة على تنفيذ العقد  
التاسعة**

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

**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

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

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

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

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ فى ٦/٨/١٤٢٢هـ والتعميم الوزارى رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف فى ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

**المادة الثالثة : فسخ العقد**

**عشر**

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

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

**المادة الرابعة : إلغاء العقد**

**عشر**

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



**المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار**

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

**المادة السادسة : مرجع العقد**

عشر

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

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

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

**المادة الثامنة : شروط أخرى**

عشر

الشروط الخاصة .....

**المادة التاسعة :**

عشر

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

**والله ولي التوفيق،،،**

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

الطرف الأول

الطرف الثاني