مجمع تجاري سكني متعدد الأنشطة

قطعة رقم 3 بالخالدة

كراسة الشروط والمواصفات

مجمع تجاري سكني متعدد الانشطة قطعة رقم 3 بالخالدة

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	7
1	**مقدمة**	8
2	**وصف العقار**	10
3	**اشتراطات دخول المزايدة والتقديم**	12
3/1	من يحق له دخول المزايدة	13
3/2	لغة العطاء	13
3/3	مكان تقديم العطاءات	13
3/4	موعد تقديم العطاءات	13
3/5	موعد فتح المظاريف	13
3/6	تقديم العطاء	13
3/7	كتابة الأسعار	14
3/8	مدة سريان العطاء	14
3/9	الضمان	14
3/10	موعد الإفراج عن الضمان	15
3/11	مستندات العطاء	15
4	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	16
4/1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
4/2	الاستفسار حول بيانات المزايدة	17
4/3	معاينة العقار	17
5	**ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	18
5/1	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	19
5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف	19
5/3	سحب العطاء	19
5/4	تعديل العطاء	19
5/5	حضور جلسة فتح المظاريف	19
6	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	20
6/1	الترسية والتعاقد	21
6/2	تسليم الموقع	21

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

م	المحتويات	الصفحة
7	**الاشتراطات العامة**	22
7/1	توصيل الخدمات للموقع	23
7/2	البرنامج الزمني للتنفيذ	23
7/3	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
7/4	تنفيذ الأعمال	23
7/5	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	23
7/6	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	24
7/7	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	24
7/8	استخدام العقار للغرض المخصص له	24
7/9	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	24
7/10	موعد سداد الأجرة السنوية	25
7/11	متطلبات السلامة والأمن	25
7/12	إلغاء العقد للمصلحة العامة	25
7/13	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
7/14	أحكام عامة	25
8	**الاشتراطات الخاصة**	28
8/1	مدة العقـــــد	29
8/2	فترة التجهيز والإنشاء	29
8/3	أنشطة مجمع تجاري	29
8/4	مساحة المحلات المجمع تجاري ة	29
8/5	مواقف السيارات	29
8/6	اشتراطات التشغيل والصيانة	30
8/7	الاشتراطات الأمنية	31
8/8	تأمين غرفة إسعافات أولية	31
8/9	اللوحات الإعلانية	31
8/10	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	31
9	**الاشتراطات الفنية**	32
9/1	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	33
9/2	الاشتراطات التنظيمية	33
9/3	الاشتراطات المعمارية	33

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

م	المحتويات		الصفحة
	9/4	الاشتراطات الإنشائية	34
	9/5	الاشتراطات الكهربائية	35
	9/6	الاشتراطات الميكانيكية	36
	9/7	اشتراطات الأعمال الصحية	37
	9/8	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	37
11	**المرفقات**		38
	11/1	نموذج العطاء	39
	11/2	الرسم الكروكي للموقع	40
	11/3	نموذج تسليم العقار	41
	11/4	إقرار المستثمر	42

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة فى كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية" فرص " , باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكز التجارية ان وجدت.		
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها **في حال حدث عطل فني بمنصة فرص**		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

.المشـروع:	**وموقـع تجاري سـكني متعدد الاسـتخدام المـراد إقامتـه وتشـغيله وإدارته وصيانته من قبل المستثمر بالموقع المحدد**
العقار:	هـو أرض تـحدد الأمانـة أو البلديـة موقعهـا، والتـي يقـام عليهـا مجمـع تجاري سكني، أو مبنى قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هـو فـرد او شـركة أو مؤسسـة مرخصـة تـزاول نشـاط إنشـاء وإدارة وتشغيل المجمعات تجارية.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التى تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمـــــــع تجاري:	هو مجمع تجاري مكون من دور او دورين، ويحتـوى علـى عـدد كبيـر من المحلات المجمع تجاري بأنشطة مطاعم ومقـاهي ومحـلات تجاريـة متعددة الانشطة ومافي حكمها ، وأماكن ترفيهية،
المنافسة:	هي طريقة لإثـارة التنـافس بـين المسـتثمرين تأخـذ شـكل مزايـدة بهـدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تـأجير العقـارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافســـــــــة الالكترونية	**تقـديم المسـتثمرين عطـاءاتهم فـي المنافسـة عـن طريـق الموقـع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية" فرص "**

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	**حسب الاعلان بمنصة فرص**
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	**حسب الاعلان بمنصة فرص**
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	**حسب الاعلان بمنصة فرص**
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائى، ويعطى 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/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	

المملكة العربية الســـعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمـانة منـطقـة نجـران
بلدية سلطانة

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

1. مقـــــدمة

ترغب بلدية / **سلطانة في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة تجاري سكني متعدد الانشطة قطعة رقم 3 بالخالدة** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

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

ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: **بلدية سلطانة**
تليفون:

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

1. وصف العقـــار

2. وصف العقــار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري سكني. (متعدد الأنشطة)	
مكونات النشاط	مجمع تجاري سكني متعدد الأنشطة	
موقع العقــار	البلدية سلطانة	الحي سلطانة
	حي الخالدة	
	رقم المخطط / 7/ن/ى/1416	رقم العقار / 3
حــدود الـعقار	شمالا : شارع عرض 10 متر	20.00 متر
	جنوبا : ممر عرض 30 متر	20.00 متر
	شرقا : ممر عرض 3 متر	20.00 متر
	غربا : ممر عرض 7 متر	20.00 متر
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الأرض	400.00 م2	
مساحة المباني	حسب أشتراطات الرخص الفنية	
عدد الأدوار	حسب أشتراطات الرخص الفنية	
نوع البناء	حسب اشتراطات الرخص الفنية	

الخدمات بالعقار:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

بيانات أخرى:

1- على مقدم العطاء أن يعاين الموقـع معاينـة تامـة نافيـة للجهالـة وأن يقبلـه كمـا هـو على حالته.

2- ان يقـوم المسـتثمر بمراعـاة الهويـة العمرانيـة المعتمـدة للأمانـة وفـق التصـميمات المقدمة من قبله.

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية متعدد الأنشطة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 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.

3/2/2 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.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية سلطانة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية سلطانة

مدينـــــــــــة سلطانة

3/4 موعد تقديم العطاءات:

3/5 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

موعد فتح المظاريف:

3/6 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحا حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص

3/7 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 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 المجمع تجاري ة، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة اللالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء

علما بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره

3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة اللالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/8 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى:

3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/9 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/10 الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الايجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/11 موعد الإفراج عن الضمان:

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

3/12 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/11/2 توكيل رسمي موثقا من الغرفة تجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري للمؤسسات والشركات فقط.
3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذى تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
3/11/7 **جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة**

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

3. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

4/4 في **حال طرا عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الأمانة اعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية او الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لان ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيله للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم28651 في 1-6-1435هـ**

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

4. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجـوز للأمانـة/ للبلديـة إلغـاء المزايـدة قبـل فـتح المظـاريف بعـد أخـذ موافقـة صـاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لهـا الإضـافة أو الحـذف أو التعـديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطـار إلـى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسـة الشـروط والمواصـفات، وذلـك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشـركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعـد فـتح المظـاريف إذا مـا دعـت الضـرورة إلـى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاه قبل فتح المظاريف.

5/4 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.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحـدد ، ويجـب أن يكون مندوب الشـركة أو المؤسسـة المفـوض لحضـور جلسـة فـتح المظـاريف سـعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصـدقا مـن الغرفة المجمع تجاري ة ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الانشطه)

5. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

6/2 تسليم الموقع:

6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

6. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 اعتماد تصميم الموقع:
يلتزم المستثمر بتقديم التصميم الخاص بأنشاء المجمع التجاري (متعدد الانشطة) متضمناً الواجهات والتفاصيل الانشائية والمعمارية لاعتمادها من قبل الامانة

7/3 البرنامج الزمني للتنفيذ:
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

7/4 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مجمع تجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/5 تنفيذ الأعمال:
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مجمع تجاري 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.

7/6 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفى حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/8 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ / المجمع تجاري ومطابقته للمواصفات.

7/9 استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له فى إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7/10 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7/11 موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7/12 متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي:

7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7/11/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

7/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

7/11/4 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التى قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

7/13 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7/14 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/15 أحكام عامة:

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/11/1 تخضع **هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ.**

7/14/4 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سداداها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

7. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:
مدة العقد (25) (**خمسة وعشرون سنه هجريه**) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء: 10 % من مدة العقد
يمنح المستثمر **فترة** (ثلاثين **شهر هجري**) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/3 أنشطة مجمع تجاري :
8/3/1 تشمل أنشطة مجمع تجاري ما يلي:

محلات متعددة الانشطه

8/4 اشتراطات التشغيل والصيانة:
8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
8/6/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
8/6/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
8/6/4 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

8/5 الاشتراطات الأمنية:
8/7/1 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
8/7/2 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
8/7/3 يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
8/7/4 يجب تركيب كاميرات داخل مجمع تجاري ، بها خاصية التسجيل الرقمية.
8/7/5 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل مجمع تجاري .
8/7/6 يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
8/7/7 يجب أن تكون الإنارة الداخليةً والخارجية كافية.
8/7/8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

8/7/9 إذا كان بمجمع تجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

8/6 تأمين غرفة إسعافات أولية:

علـى المسـتثمر تـأمين غرفـة إسـعافات أوليـة مجهـزة بجميـع الأدوات اللازمـة (طبقـا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئـة بـوزارة الشئون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مـدرب علـى إجـراء الإسـعافات الأوليـة في الحالات الطارئة.

8/7 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المسـتثمر بتطبيـق الاشـتراطات الفنيـة للوحـات الدعائيـة والإعلانيـة الصـادرة مـن وزارة البليـة والشـئون القرويـة فيمـا يتعلـق باللوحـات الدعائيـة للمجمـع المجمـع تجـاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

8/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسـة للتـأثيرات المروريـة الناتجـة عـن إقامـة مجمـع تجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

8. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

9/2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مجمع تجاري (المجمع تجاري)، وهي:

1. الارتفاع المسموح به حسب الانظمة والتعليمات البلديه الفنية
2. نسب البناء حسب الانظمة والتعليمات البلديه الفنية
3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب الانظمة والتعليمات البلديه الفنية وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

9/3 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو مجمع تجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
4. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على مجمع تجاري .
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات المجمع تجاري ة تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
7. مداخل ومخارج المجمعات المجمع تجاري ة على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
8. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
9. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
11. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (500م2) وبحد أدنى (2) دورة للرجال، وعدد (2) دورة للنساء.
12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30مترا.
13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

14. أن تكـون المـواد المسـتخدمة فـي إنهـاء الأرضـيات بـالمحلات والممـرات مانعـة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهـة على الشارع وتكون فتحـات التهوية ومـداخل الغرفـة علـى الشـارع ولا يسـمح بهـا ضمن الارتدادات على الشارع.

9/4 الاشتراطات الإنشائية:

1. يجـب عمـل عـدة جسـات للتربـة فـي أمـاكن مختـارة مـن الموقـع ، مـن قبـل جهـة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
2. أن يكون البنـاء مـن عناصـر إنشـائية مقاومـة للحريـق مثـل الخرسـانة المسـلحة مـع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكـوارث الطبيعيـة مثـل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظـات هامـة تشـمل مكونـات الخلطـات الخرسـانية العاديـة والمسـلحة ، وطـرق الخلـط والـدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيـع وربـط حديـد التسـليح فـي العناصـر الإنشائية المختلفة...الخ.
6. تقـديم مـذكرة إنشـائية متكاملـة للمشـروع مـع المخططـات والتفاصـيل والملاحظـات الإنشائية.
7. **عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملـة مـن الكتالوجـات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصـيل والتعليمـات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.**
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفيـة كالخرسـانات المدفونـة بالتربـة أو خرسـانات الأسـطح وكـذلك البلاطـات الخرسـانية لـدورات الميـاه والمطـابخ ومـا شابهها بعازل مائي مناسب.
9. لا يجـب اسـتخدام الأسـمنت المقـاوم للكبريتـات والأمـلاح فـي جميـع الخرسـانات المدفونـة بالتربـة إلا بعـد إجـراء الاختبـارات اللازمـة لحمضـيات وقلويـات التربـة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتـات مناسـب، أو اسـتخدام أسـمنت بورتلانـدى عادى مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلـزم تقـديم دراسـة إنشـائية ومعماريـة لهـذه التعـديلات ، يقـوم بإعـدادها واعتمادهـا مكتـب هندسـي استشـاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنـود الاشـتراطات الإنشـائية، علـى أن تعتمـد مـن الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبـاني المشـروع واتبـاع إرشـادات كتيـب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصـدر عنهـا أصـوات عاليـة بالمشـروع مثـل صـالات لعـب الأطفـال، فيجـب اتخـاذ الاحتياطـات اللازمـة لعـزل مثـل هـذه الأصـوات عـن بـاقي المبنى.

9/5 الاشتراطات الكهربائية:

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولـت (حسـب جهـد شـركة الكهربـاء المحليـة) ثلاثـي الأطـوار، أربعـة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
   أ. وحدات إنارة طوارئ.
   ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
   ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
   د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
8. 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 لتفادى الأخطار.
   ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
   أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
   ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
   ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9/6 الاشتراطات الميكانيكية:

1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9/7 اشتراطات الأعمال الصحية:

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9/8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. 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.
4. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات ـ ملحق رقم (3).

كراسة شروط ومواصفات
مجمع تجاري سكني (متعدد الأنشطة)

9. المرفقـات "الملاحق"

1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج7/6)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة (**مجمع تجاري سكني متعدد الانشطة قطعة رقم 3 بالخالدة بمساحة 400 م2**
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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال
والتزامي بدفع ضريبة القيمه المضافه والتي تمثل 15% من قيمة عطائي
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25 % من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة			
رقم السجل المجمع تجاري			
صادرة من		بتاريخ	
نوع النشاط			
هاتف	فاكس		جوال
ص.ب		الرمز	

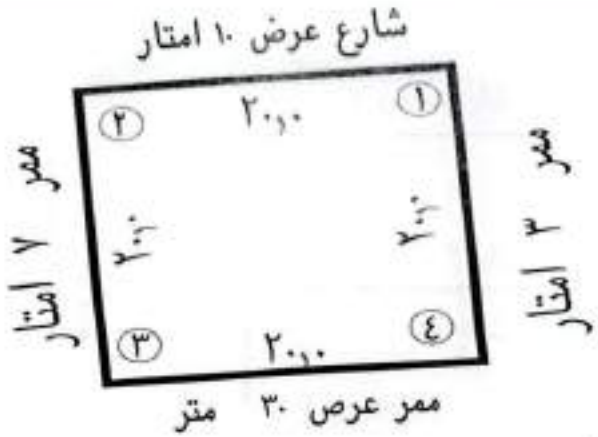
العنوان: .....
التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

2/10 المخطط العام للموقع

(الرسم الكروكي للموقع)

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية و الاسكان
امانة منطقة نجران
بلدية سلطانة



احداثيات الموقع

1	X510321.4574	Y2097529.9315
2	X510301.5421	Y2097528.0926
3	X 510303.381	Y 2097508.1773
4	X510323.2963	Y 2097510.0162

كروكى الموقع الاستثمارى بالمخطط رقم ٧/ن/ى/١٤١٦

الشمال	شارع عرض ١٠ امتار	بطول ٢٠ متر
الجنوب	ممر عرض ٣٠ متر	بطول ٢٠ متر
الشرق	ممر ٣ امتار	بطول ٢٠ متر
الغرب	ممر ٧ امتار	بطول ٢٠ متر

اجمالى المساحة ٤٠٠ م٢

مدير الاراضى والممتلكات
بيشان العرجانى

قطعة رقم ٣ مخطط الخالدة

4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

3. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وما يستجد عليها.

أ. الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.

4. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع الختم