

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان



المنافسة رقم

(01-25-004001-30003) لعام 2025م

استثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة الاستخدام  
في منتزه النهضة بحي الربوة

أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتخصيص  
الإدارة العامة للاستثمار



| م | المحتويات  | الصفحة |
|---|--|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 4      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 5      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى       | 6      |
| 1 | مقدمة  | 7      |
| 2 | وصف الموقع   | 9      |
| 3 | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                    | 11     |
|   | 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة                                      | 12     |
|   | 2 / 3 لغة العطاء   | 12     |
|   | 3 / 3 مكان تقديم العطاءات  | 12     |
|   | 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف                            | 12     |
|   | 5 / 3 تقديم العطاء   | 12     |
|   | 6 / 3 كتابة الأسعار  | 13     |
|   | 7 / 3 سرية العطاء  | 13     |
|   | 8 / 3 مدة سريان العطاء   | 13     |
|   | 9 / 3 الضمان   | 13     |
|   | 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي                               | 14     |
|   | 11 / 3 مستندات العطاء  | 14     |
|   | 12 / 3 طريقة المفاضلة بين العروض والتقييم                          | 15     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العرض                                    | 16     |
|   | 1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                | 17     |
|   | 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة                                | 17     |
|   | 3 / 4 معاينة العقار  | 17     |
| 5 | ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 18     |
|   | 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                      | 19     |
|   | 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف                                      | 19     |
|   | 3 / 5 تعديل العطاء   | 19     |
|   | 4 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف                                       | 19     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | 20     |
|   | 1 / 6 الترسية والتعاقد   | 21     |
|   | 2 / 6 تسليم الموقع   | 22     |

| الصفحة | المحتويات   | م |
|--------|---|---|
| 23     | الاشتراطات العامة   | 7 |
| 24     | 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع  |   |
| 24     | 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |   |
| 24     | 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة |   |
| 24     | 4 / 7 تنفيذ الأعمال   |   |
| 24     | 5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                             |   |
| 25     | 6 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له                                |   |
| 25     | 7 / 7 التنازل عن العقد  |   |
| 25     | 8 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية                                      |   |
| 25     | 9 / 7 متطلبات السلامة والأمن  |   |
| 26     | 10 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   |   |
| 26     | 11 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد                    |   |
| 26     | 12 / 7 أحكام عامة   |   |
| 27     | الاشتراطات الخاصة   | 8 |
| 28     | 1 / 8 مدة العقد   |   |
| 28     | 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء   |   |
| 28     | 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به                                  |   |
| 28     | 4 / 8 حدود مزاوله النشاط  |   |
| 28     | 5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل                                     |   |
| 28     | 6 / 8 وقت ومدة التشغيل اليومية                                      |   |
| 29     | 7 / 8 أماكن تجهيز المشروبات والطعام                                 |   |
| 29     | 8 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة                                     |   |
| 29     | 9 / 8 الاشتراطات الأمنية  |   |
| 29     | 10 / 8 تأمين اسعافات أولية  |   |
| 29     | 11 / 8 اللوحات الإعلانية  |   |



| الصفحة | المحتويات  | م  |
|--------|--|----|
| 30     | الاشتراطات الفنية                                    | 9  |
| 31     | 1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء       |    |
| 31     | 2 / 9 تصميم وتنفيذ وتشغيل المبنى                     |    |
| 31     | 3 / 9 صيانة الموقع العام                             |    |
| 31     | 4 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي                       |    |
| 37     | المرفقات   | 10 |
| 38     | 1 / 10 نموذج العطاء                                  |    |
| 40     | 2 / 10 الرسم الكروكي ومخطط الموقع والقرارات المساحية |    |
| 43     | 3 / 10 نموذج تسليم العقار                            |    |
| 44     | 4 / 10 إقرار المستثمر                                |    |
| 45     | 5 / 10 نموذج العقد                                   |    |



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

| مسلسل | المستند   |
|-------|---|
| 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   |
| 5     | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي  |
| 6     | ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد.   |
| 7     | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم |
| 8     | صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول   |
| 9     | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول   |
| 10    | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية  |
| 11    | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة   |
| 12    | صورة من إثبات العنوان الوطني  |
| 13    | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها   |
| 14    | مستندات العرض الفني   |

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي.

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |  |
|----------------------|--|
| المشروع              | هو المشروع المراد استثماره وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (قاعة متعددة الأغراض بمنتزه النهضة).                                     |
| العقار               | هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته   |
| الأمانة              | أمانة منطقة الرياض   |
| مقدم العطاء          | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.  |
| قاعة متعددة الأغراض  | هو مبنى أو جزء من مبنى مخصص لتنظيم الحفلات والمؤتمرات وورش العمل، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.  |
| المنافسة             | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذاً لها               |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات  |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) |

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

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

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 1 - مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بتقديم مطروفين فني ومالي وفقا للبند رقم (1/6) لاستثمار إنشاء وتشغيل قاعة متعددة الاستخدام بمنتزه النهضة بحي الربوة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. 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. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: [invest@alriyadh.gov.sa](mailto:invest@alriyadh.gov.sa)

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 2 - وصف الموقع



## 2. وصف الموقع

| تجاري   |                      | نوع النشاط    |
|---|----------------------|---------------|
| قاعة متعددة الاستخدام                                 |                      | مكونات النشاط |
| البلدية: الملمز                                       | المدينة: الرياض      | موقع العقار   |
| الشارع:   | الحي: الربوة         |               |
| رمز القطعة: 14503677                                  | رقم المخطط:          |               |
| بطول: 22.04 م   | شمالاً: جزء من حديقة | حدود الموقع   |
| بطول: 55.80 م   | شرقاً: جزء من حديقة  |               |
| بطول: 22.04 م   | جنوباً: جزء من حديقة |               |
| بطول: 55.80 م   | غرباً: جزء من حديقة  |               |
| منطقة استثمارية بداخل منتزه النهضة                    |                      | نوع الموقع    |
| 1230 م <sup>2</sup> ، ألف ومئتان وثلاثون متراً مربعاً |                      | مساحة الأرض   |
|   |                      | نوع البناء    |

### الخدمات بالموقع:

---

---

### بيانات أخرى:

- يجب على المستثمر إزالة المخالفات الموجودة في الموقع الحالي في حالة وجودها.
- على المستثمر تشغيل وصيانة الموقع وفق المواصفات الفنية ومراعاة الاشتراطات الصحية في الموقع.
- على المستثمر تصميم وإنشاء الموقع وفق دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق كراسة) والتنسيق مع الإدارة العامة لتشغيل وصيانة المشروعات الخدمية والالتزام بالاشتراطات والمواصفات المحدثة من قبلهم ومن ثم اعتمادها قبل الشروع بالتنفيذ.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

### 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة الأنشطة التجارية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

#### 2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 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.

2 / 2 / 3 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:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بالرياض بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة الثانية مساءً يوم الاربعاء 1447/06/12 هجرية الموافق 2025/12/03 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من أمانة منطقة الرياض الإدارية العامة للاستثمار من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 5 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي 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 هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:  
3 / 6 / 1 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.  
3 / 6 / 2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
3 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 7 / 3 سرية العطاء:

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

### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 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.

### 9 / 3 الضمان:

3 / 9 / 1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الايجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

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

### 3 / 10 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

### 3 / 11 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 موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 6 ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد.

3 / 11 / 7 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).

3 / 11 / 8 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 10 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب 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.

3 / 11 / 11 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

3 / 11 / 12 صورة من إثبات العنوان الوطني.

3 / 11 / 13 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً

عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الأمانة العامة للاستثمار الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

- تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء كما هو موضح بالنموذج رقم (4).

#### ثانياً: المستندات المطلوبة للمظروف الفني:

- بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة سواء مع الأمانة أو أي جهات أخرى.
- إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة في نطاق العمل
- بيان بالشركة أو الشركات المتضامنة التي سيتم التعاقد معها لتنفيذ المشروع.
- تقديم تصميم ابتدائي للموقع المخصص للاستثمار مع الالتزام بأحد التصاميم المعتمدة في كراسة الشروط والمواصفات ويتضمن ولا يقتصر على:
  - مخطط الموقع العام.
  - مخططات التصميمات الابتدائية المعمارية.
  - شرح التصميم المقترح وبيان عناصره ومكوناته بالتفصيل.
  - واجهات لعناصر المشروع الرئيسية.
  - مناظير للمشروع.
- عناصر الإبداع في الفكرة التي يتم إتباعها في تصميم المشروع وخطة تنفيذ المشروع (الجدول الزمني للتنفيذ).

#### ثالثاً: المستندات المطلوبة للمظروف المالي:

- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).

#### 3 / 12 طريقة المفاضلة بين العروض والتقييم:

- سوف يتم تقييم العروض على ثلاث مراحل وتشمل:
  - التقييم العام لمستندات العطاء.
  - التقييم الفني.
  - المفاضلة بين العروض المالية.
- يعتمد التقييم العام لمستندات العطاء على تقييم مستندات مقدم العطاء على أساس ناجح/ غير ناجح في كافة بنود التقييم الواردة في كراسة الشروط من حيث استيفاء المستندات المطلوبة، حيث يتم تصفية العروض الناجحة والانتقال إلى التقييم الفني والتي تعتمد على تحقيق نسبة (70%) كحد أدنى من معايير التقييم الفنية المطلوبة لاعتبار العرض ناجحاً فنياً، بعد استكمال التقييم الفني، يتم المفاضلة بين العروض الناجحة فنياً من خلال تقييم العروض المالية والترسية على أفضل عرض.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

##### 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتخصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص 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.

##### 3 / 4 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 قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز 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 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.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

### 3 / 5 تعديل العطاء:

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

### 4 / 5 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.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

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

2 / 1 / 6 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً؛ لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول معايير التقييم الفنية المحددة، والوارد في الجدول التالي، وذلك لتقييم المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مجتازاً للتقييم ما لم يحصل على 70 % من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

| جدول عناصر التقييم وطريقة المفاضلة بين العروض              |   |                 |                                 |
|--|---|-----------------|---------------------------------|
| وزن معيار التقييم (%)                                      | معايير التقييم  | البند التفصيلية | القدرات                         |
| 15   | نبذ عن الشركة ومشاريعها السابقة تتضمن الأعمال والمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات الأخيرة.   | المعايير الفنية | القدرات الفنية<br>التقييم الفني |
| 10   | إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخير في نطاق العمل  |                 |                                 |
| 30   | تقديم تصميم ابتدائي للموقع المخصص للاستثمار مع مراعاة دليل معايير المشروعات الخدمية / الوحدات الاستثمارية الملحقة في كراسة الشروط والمواصفات والاسترشاد بها ويسمح بالتغييرات الطفيفة التي تحقق جدوى المستثمر. |                 |                                 |
| 30   | عناصر الإبداع في الفكرة التي يتم إتباعها في تصميم المشروع متضمنة خطة التنفيذ ( الجدول الزمني لتنفيذ المشروع ) وخطة تشغيل المشروع.   |                 |                                 |
| 15   | بيان بالشركة أو الشركات المتضامنة أو التي سيتم التعاقد معها لتنفيذ المشروع (عدد واسماء المشغلين للموقع الاستثماري كعلامات تجارية عالمية أو محلية)   |                 |                                 |
| ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على (70%) من الدرجات |   |                 |                                 |

❖ في حال ظهور أي بيانات مالية خلال العرض الفني سيتم استبعاد المستثمر من المنافسة بشكل مباشر.

3 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص

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.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء  
الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات  
خلال المدة المحددة.

5 / 1 / 6 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 سدده من أجرة عند  
توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

## 2 / 6 تسليم الموقع:

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

2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة  
الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة  
العقد من تاريخ الإشعار.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 7 - الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف .... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وإذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ومع الجهات ذات الصلة.

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، جميع أعمال المشروع.

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالبدء في تنفيذ أعمال المبنى وتشغيله قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة على أن يكون ذلك خلال جدول زمني مناسب يتم تقديمه للاعتماد والتقييد به.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 5 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ووكالة المساعدة للأمننة والمشروعات الخدمية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بأعمال التنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

2 / 5 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص و الوكالة المساعدة للأنسنة و المشروعات الخدمية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.

4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.

#### 6 / 7 تقرير المقاول و المكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.

#### 7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

#### 8 / 7 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### 9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

#### 10 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 10 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 10 / 7 يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

3 / 10 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً 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 مسئولية عن ذلك.

4 / 10 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

5 / 10 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية أو إعاقة الحركة بممرات المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

#### 11 / 7 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.

#### 12 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

لا يحق للمستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين مطالبة الأمانة بأي تكاليف أو تعويضات عن أعمال الانشاء والتشغيل والصيانة التي قام بها المستثمر وعليه تسليم المباني بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة واحدة.

#### 13 / 7 أحكام عامة:

1 / 12 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 12 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 12 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4 / 12 / 7 تخضع هذه المنافسة للأحكام التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 8 - الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد :

مدة العقد (15 سنة) (خمسة عشر 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 وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والتجديد :

يمنح المستثمر فترة (9 أشهر) (تسعة أشهر) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والتفديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجهيز والتفديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به :

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

### 4 / 8 حدود مزاولة النشاط :

- يلتزم المستثمر بإنشاء وتجهيز المبنى في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها والذي تم تسليمه بموجب محضر تسليم الموقع، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط المخصص له وحسب الاشتراطات الفنية.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المحيطة) .

### 5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل

- يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:  
(1) إجراء تنظيف أو صيانة للموقع.  
(2) تعذر توصيل الخدمات للموقع.  
وفى كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديل. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

### 6 / 8 وقت ومدّة التشغيل اليومية: مدة التشغيل اليومية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة والإدارة العامة لتشغيل وصيانة المشروعات الخدمية والتنسيق معها لتحديد وقت ومدّة التشغيل اليومية.

## 7 / 8 أماكن تجهيز المشروبات والطعام:

يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القاعة بصفة عامة وفي أماكن تجهيز المشروبات والطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.

## 8 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المباني طوال فترة الدوام.

## 9 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب تركيب عدد كافٍ من كاميرات المراقبة الأمنية الداخلية والخارجية وللمداخل والممرات الرئيسية بها خاصية التسجيل الرقمية، والالتزام بما يصدر من الجهات المعنية لربط أنظمة المراقبة.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

## 10 / 8 تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## 11 / 8 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالوحات الدعائية للموقع الاستثمار والتي تقام أمامه والالتزام بالقرارات المتعلقة في هذا الخصوص.



## 8 / 12 متطلبات ذوي الاعاقة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/1402هـ) وتاريخ 1402/1/21هـ.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 9- الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 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.

#### - تصميم و تنفيذ وتشغيل الموقع :

يجب على المستثمر أن يلتزم بتصميم المبنى وفق الإشتراطات المعمارية والكهربائية والميكانيكية والصحية والاشتراطات الخاصة بالحماية من الحريق الواردة في دليل معايير المشروعات الخدمية (ملحق كراسة).

- المستثمر مسؤول عن استخراج التراخيص اللازمة من رخص البناء، والرخص التجارية ورخصة التشغيل.

- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة الموقع الذي سيتم ترسيته عليه من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه وبحيث يكون مطابقاً للمواصفات المعمارية والفنية وكذلك الاشتراطات الصحية وإزالة أي مخالفات ان وجدت بالموقع الحالي.

- يتقدم المستثمر بالمخططات والمواصفات للعناصر المقترح تنفيذها للإعتماد من وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لتشغيل وصيانة المشروعات الخدمية قبل البدء في التجهيز والتنفيذ.

- يجب أن يجهز المبنى بالإنارة واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.

- يلتزم المستثمر بعمل الديكورات اللازمة والتجديدات الداخلية والخارجية وفق دليل معايير المشروعات الخدمية.

### 2 / 9 صيانة الموقع العام:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة كامل المساحة المؤجرة من مباني وجلسات وارضيات وعناصر تنسيق الموقع والمناطق المفتوحة والمزروعة وتغيير التالف منها والتنسيق في ذلك مع الإدارة العامة لتشغيل وصيانة المشروعات الخدمية وشركات الصيانة والنظافة.

### 3 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي:

1 / 3 / 9 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 وكالة الاستثمار والتخصيص على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي :

• إعداد التصاميم المعمارية الأولية للمشروع.

• تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر

الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.

• رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المحاول

وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- 2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
  - 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.
- 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
  - مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
  - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  - واجهات وقطاعات ملونة.
  - مناظر خارجية ملونة للموقع 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 بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28 هوالتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05 هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشتمل على الآتي كحد أدنى:
  - التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات مناظر - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - التصاميم الداخلية... الخ).
  - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
  - التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخططات كفاءة الطاقة للمشروع - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - 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 - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### 9 / 4 الاشتراطات المعمارية:

- 1 / 4 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً، مع مراعاة تناسق المباني سواء في مواد التشطيب الخارجي أو العناصر المعمارية الخارجية، ومراعاة الكود العمراني للمناطق ذات الهوية العمرانية الخاصة.
- 2 / 4 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 3 / 4 / 9 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة وتوفير مساحات خضراء، والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- 4 / 4 / 9 يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية للمشروع.
- 5 / 4 / 9 توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

#### 9 / 5 الاشتراطات الإنشائية:

- 1 / 5 / 9 يجب عمل الدراسة الجيوتقنية (Geotechnical Report)، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- 2 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 3 / 5 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 4 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الأشغال العامة والإدارة العامة للاستثمار رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الكود السعودي للبناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).

5 / 5 / 9 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...الخ.

6 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.  
7 / 5 / 9 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.

8 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

9 / 5 / 9 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.

10 / 5 / 9 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

11 / 5 / 9 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 العامة للتراخيص.

#### 6 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

1 / 6 / 9 أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

2 / 6 / 9 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.

3 / 6 / 9 فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام لمنطقة الرياض والإدارة العامة للاستثمار والموافق عن الإنارة الداخلية.

9 / 6 / 4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

9 / 6 / 5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).

9 / 6 / 6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

9 / 6 / 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 (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء).

9 / 6 / 8 تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ.

9 / 6 / 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.

9 / 6 / 10 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

9 / 6 / 11 يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

9 / 6 / 12 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9 / 7 الاشتراطات الميكانيكية:

- 1 / 7 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.
- 2 / 7 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
- 3 / 7 / 9 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...الخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 8 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:

- 1 / 8 / 9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 2 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 3 / 8 / 9 تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 4 / 8 / 9 استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة

#### 9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- 1 / 9 / 9 استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 2 / 9 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات أو القيام بأعمال الديكورات اللازمة والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 3 / 9 / 9 يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.



- 4 / 9 / 9 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.
- 5 / 9 / 9 وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- 6 / 9 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 7 / 9 / 9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 10 - المرفقات "الملاحق"



1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-25-004001-30003) لعام 2025م الخاصة  
باستثمار إنشاء وتشغيل قاعة متعددة الاستخدام بمنتزه النهضة بحي الربوة  
(نموذج 1)

سلمه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم استثمار  
إنشاء وتشغيل قاعة متعددة الأغراض بمنتزه النهضة بحي الربوة، 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 لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) |       | إيجار المتر المربع ريال / سنة |
|----------------------------|-------|-------------------------------|
| رقماً                      | كتابة |                               |
|                            |       |                               |

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة  
إيجارية سنوية.

♦ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة 25%  
من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن  
السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

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

|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |                   |
|--------|--|--|--|--|------|--|--|--|--|-------------------|
|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  | اسم الشركة        |
|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  | رقم السجل التجاري |
| بتاريخ |  |  |  |  |      |  |  |  |  | صادرة من          |
|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  | نوع النشاط        |
| جوال   |  |  |  |  | فاكس |  |  |  |  | هاتف              |
| الرمز  |  |  |  |  |      |  |  |  |  | ص.ب               |
|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  | العنوان الوطني    |
|        |  |  |  |  |      |  |  |  |  | البريد الإلكتروني |

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم الطلب



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 2/10 المخطط العام للمواقع (الرسم الكروكي ومخطط الموقع والقرارات المساحية) (نموذج 1/2 أ) 1 / 2 / 10 كروكي المواقع:

| VISION رؤية 2030        |               | بطاقة الوصف للموقع الاستثماري بمنتزه النهضة رمز القطعة رقم (14503677) - بلدية الملز |         |                   |                | أمانة منطقة الرياض<br>وكالة الأمانة للإستثمار والتخصيص |  |
|-------------------------|---------------|---|---------|-------------------|----------------|--|--|
| مساحة الموقع الاستثماري | مساحة الحديقة | الحي  | البلدية | الاستعمال بالمخطط | رمز قطعة الأرض | رقم المخطط   |  |
| 2م 1230                 | 2م 239,507.79 | الريوة  | الملز   | منتزة             | 14503677       | ----   |  |

| البوابة المكانية  | الموقع بالنسبة لمدينة الرياض |
|---|------------------------------|
|   |                              |
| <a href="https://maps.app.goo.gl/GCa8N4QKqTJMBkWx9">https://maps.app.goo.gl/GCa8N4QKqTJMBkWx9</a> | رابط الوصول للموقع           |

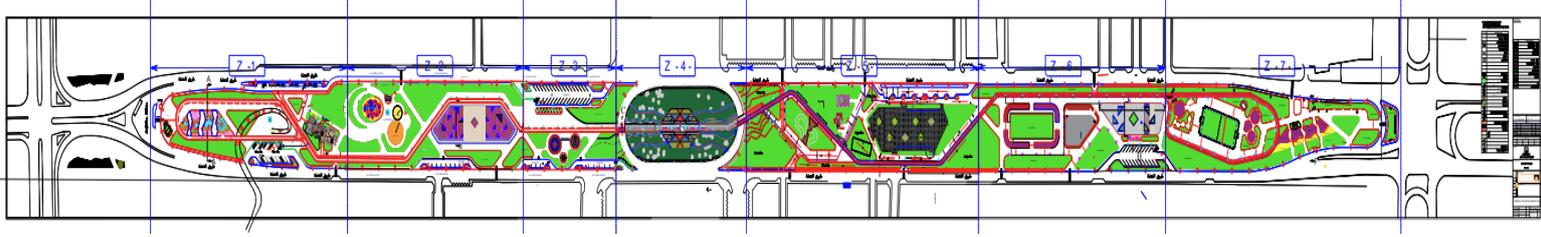
| المصور الجوي للموقع الاستثماري | المصور الجوي للحديقة |
|--------------------------------|----------------------|
|                                |                      |



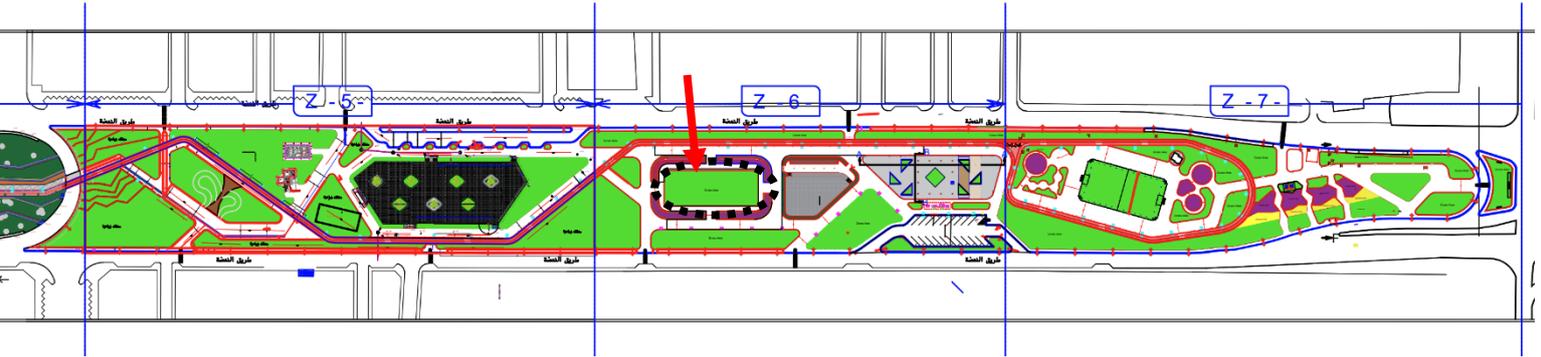
## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي ومخطط الموقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/ب)

### 2 / 2 / 10 مخطط الموقع

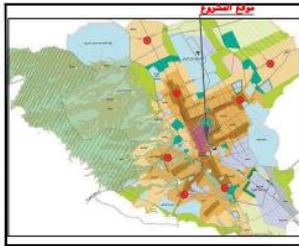
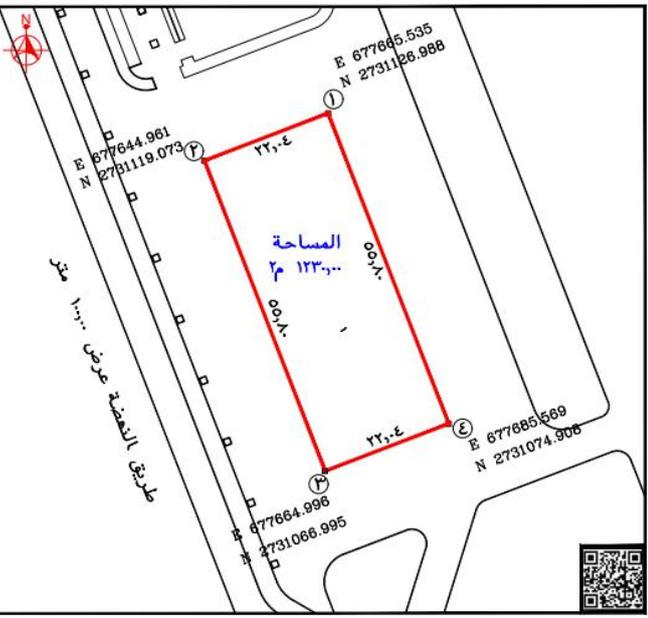
#### مخطط الموقع العام



#### المنطقة الاستثمارية (Z6) : قاعة متعددة الأغراض



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي ومخطط الموقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/ج)  
3 / 2 / 10 التقرير المساحي للموقع:

|  <p>الموقع العام</p>   |  <p>الموقع بالصحة للطاق السعري لمنطقة الرياض</p> |  <p>الموقع العام بالصحة للقرى منطقة الرياض</p> | <p>المملكة العربية السعودية<br/>وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان<br/>أمانة منطقة الرياض<br/>وكالة الاستثمار والتخصيص</p>   |  |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
|--|---|---|--|---|--------------|---------|-----------|--------------|---------------|-----------|--------|--------------|---------------|--------|-----|--------------|---------------|---|-------|--------------|---------------|------------|-----|----------------|--|---|--|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|---|--|---|---|----|--|--|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|------|--------|---------|-----------------------|--------|---|----------|---|--------------|---|-----------|---------------|------------|---|------------|----------|------------|---|---------------|---|------------|---|
|  <p>المساحة ١٢٣,٠٠٠ م<sup>٢</sup></p> <p>طريق العنزة عرض ١٠,٠٠٠ متر</p> <p>E 677644.961 N 2731119.073<br/>E 677665.535 N 2731126.988<br/>E 677664.996 N 2731066.995<br/>E 677665.569 N 2731074.906</p>  |   |   | <p>إحداثيات الموقع</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>شماليات</th> <th>م</th> <th>شماليات</th> <th>م</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E ٦٧٧٦٦٥,٥٣٥</td> <td>N ٢٧٣١١٢٦,٩٨٨</td> <td>١</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E ٦٧٧٦٤٤,٩١١</td> <td>N ٢٧٣١١١٩,٧٣٢</td> <td>٢</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E ٦٧٧٦٤٤,٩١٦</td> <td>N ٢٧٣١٠٦٦,٩٥٥</td> <td>٣</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E ٦٧٧٦٨٥,٥١٩</td> <td>N ٢٧٣١٠٧٤,٩٠٨</td> <td>٤</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>٥</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>٦</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>٧</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>٨</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>٩</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>N</td> <td>١٠</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | شماليات   | م            | شماليات | م         | E ٦٧٧٦٦٥,٥٣٥ | N ٢٧٣١١٢٦,٩٨٨ | ١         |        | E ٦٧٧٦٤٤,٩١١ | N ٢٧٣١١١٩,٧٣٢ | ٢      |     | E ٦٧٧٦٤٤,٩١٦ | N ٢٧٣١٠٦٦,٩٥٥ | ٣   |       | E ٦٧٧٦٨٥,٥١٩ | N ٢٧٣١٠٧٤,٩٠٨ | ٤          |     | E              | N  | ٥ |  | E | N | ٦ |  | E | N | ٧ |  | E | N | ٨ |  | E | N | ٩ |  | E | N | ١٠ |  | <p>بيانات قطعة الأرض</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>محافظة</th> <th>منطقة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الرياض</td> <td>الرياض</td> </tr> <tr> <td>الرياض</td> <td>الرياض</td> </tr> <tr> <td>المركز</td> <td>الرياض</td> </tr> <tr> <td>الحي</td> <td>الرياض</td> </tr> <tr> <td>الموضوع</td> <td>حصص اراضي الاستثمارات</td> </tr> <tr> <td>الموقع</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>رقم الضك</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>رقم المعاملة</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>الاستخدام</td> <td>مبنى استثماري</td> </tr> <tr> <td>اسم المخطط</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>رمز القطعة</td> <td>١٤٥٠٣١٧٧</td> </tr> <tr> <td>رقم المخطط</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>تاريخ الاصدار</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>كود المخطط</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> | محافظة | منطقة | الرياض | الرياض | الرياض | الرياض | المركز | الرياض | الحي | الرياض | الموضوع | حصص اراضي الاستثمارات | الموقع | - | رقم الضك | - | رقم المعاملة | - | الاستخدام | مبنى استثماري | اسم المخطط | - | رمز القطعة | ١٤٥٠٣١٧٧ | رقم المخطط | - | تاريخ الاصدار | - | كود المخطط | - |
| شماليات  | م   | شماليات   | م  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E ٦٧٧٦٦٥,٥٣٥   | N ٢٧٣١١٢٦,٩٨٨   | ١   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E ٦٧٧٦٤٤,٩١١   | N ٢٧٣١١١٩,٧٣٢   | ٢   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E ٦٧٧٦٤٤,٩١٦   | N ٢٧٣١٠٦٦,٩٥٥   | ٣   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E ٦٧٧٦٨٥,٥١٩   | N ٢٧٣١٠٧٤,٩٠٨   | ٤   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ٥   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ٦   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ٧   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ٨   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ٩   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| E  | N   | ١٠  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| محافظة   | منطقة   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الرياض   | الرياض  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الرياض   | الرياض  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| المركز   | الرياض  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الحي   | الرياض  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الموضوع  | حصص اراضي الاستثمارات   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الموقع   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| رقم الضك   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| رقم المعاملة   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الاستخدام  | مبنى استثماري   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| اسم المخطط   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| رمز القطعة   | ١٤٥٠٣١٧٧  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| رقم المخطط   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| تاريخ الاصدار  | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| كود المخطط   | -   |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| <p>WGS84 UTM ZONE 38N Based on (GSA-GRP17) Observations</p> <p>مربع الاحداثيات</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>اتجاه</th> <th>بموجب الطبيعة</th> <th>بموجب المخطط</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمال</td> <td>٢٢,٠٤ متر</td> <td>١١ متر</td> </tr> <tr> <td>جنوب</td> <td>٢٢,٠٤ متر</td> <td>١١ متر</td> </tr> <tr> <td>شرق</td> <td>٥٥,٨٠ متر</td> <td>١١ متر</td> </tr> <tr> <td>غرب</td> <td>٥٥,٨٠ متر</td> <td>١١ متر</td> </tr> </tbody> </table> <p>المساحة الاجمالية حسب المخطط: ١٢٣,٠٠٠ م<sup>٢</sup></p> <p>المساحة الاجمالية حسب الطبيعة: -</p> |   |   | اتجاه  | بموجب الطبيعة   | بموجب المخطط | شمال    | ٢٢,٠٤ متر | ١١ متر       | جنوب          | ٢٢,٠٤ متر | ١١ متر | شرق          | ٥٥,٨٠ متر     | ١١ متر | غرب | ٥٥,٨٠ متر    | ١١ متر        | <table border="1"> <thead> <tr> <th>الرمز</th> <th>مفتاح اللوحة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>---</td> <td>حدود الارض</td> </tr> <tr> <td>---</td> <td>الحدود البلدية</td> </tr> </tbody> </table> | الرمز | مفتاح اللوحة | ---           | حدود الارض | --- | الحدود البلدية |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| اتجاه  | بموجب الطبيعة   | بموجب المخطط  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| شمال   | ٢٢,٠٤ متر   | ١١ متر  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| جنوب   | ٢٢,٠٤ متر   | ١١ متر  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| شرق  | ٥٥,٨٠ متر   | ١١ متر  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| غرب  | ٥٥,٨٠ متر   | ١١ متر  |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| الرمز  | مفتاح اللوحة  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| ---  | حدود الارض  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| ---  | الحدود البلدية  |   |  |   |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |
| <p>ملاحظات</p> <p>- الموقع تم تحديده وفقا للمخططات المسلمة من الامانة</p> <p>- الموقع عبارة عن منطقة استثمارية</p> <p>- الموقع تحت اشراف</p>   |   |   | <p>التوقيع: _____</p> <p>الاسم: _____</p> <p>الدرجة: _____</p>   | <p>عبد الله المحمدا</p> <p>ABDULLAH AL-MOHAMDA</p> <p>FILE NO- / / ١٤٤٦ هـ</p>      |              |         |           |              |               |           |        |              |               |        |     |              |               |   |       |              |               |            |     |                |  |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |   |  |   |   |    |  |  |        |       |        |        |        |        |        |        |      |        |         |                       |        |   |          |   |              |   |           |               |            |   |            |          |            |   |               |   |            |   |

### 3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

#### محضر تسليم موقع

|            |                               |
|------------|-------------------------------|
|            | الموقع ووصفة                  |
|            | اسم المستثمر                  |
| البلدية    | المنطقة                       |
| رقم المخطط | الحي                          |
|            | المساحة الكلية حسب<br>الطبيعة |

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

#### إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على  
بغرض استخدامه في استثمار  
رقم ( ) لعام ( ) وعقد الإيجار رقم ( ) وتاريخ / /  
بموجب المنافسة  
عليه أقر أنا /  
الموقع أدناه بأنني قد استلمت  
بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم  
بناريخ / / 14 هـ بعد أن  
قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك  
أوقع.

| ممثل أمانة منطقة الرياض | ممثل المستثمر |
|-------------------------|---------------|
| الاسم :                 | الاسم :       |
| التوقيع :               | بصفته :       |
| الختم :                 | التوقيع :     |
|                         | الختم :       |



## 4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 5- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 6- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.

7- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

8- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم : .....

الوظيفة : .....

التوقيع : .....

التاريخ : .....

الختم

التوقيع



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل قاعة متعددة  
الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 5/10 نموذج العقد



## نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل قاعة متعددة الاستخدام في منتزه النهضة بحي الريوة

رقم العقد: ( / )

تاريخ العقد: ( / / هـ )

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

(1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض

د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف.

صندوق بريد : (11146) هاتف : (4140500) فاكس : (4140251)

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

(2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم : ( )

صادر من : في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض

المصدق من الغرفة التجارية برقم ( ) بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: ( ) رمز بريدي: ( ) المدينة: ( )

الهاتف: ( ) فاكس: ( ) جوال: ( )

البريد الإلكتروني:

### مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم ( ) لعام 2025م وبناءً على

الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ / / 14 هـ القاضي بقبول الطلب

المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح ببياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

### المادة الأولى: تعريف لفردات العقد:

**العقار:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

**المشروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

**فترة التجهيز والإنشاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5% من مدة العقد.

**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**كراسة الشروط والمواصفات:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

### المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- 1) وثيقة العقد الأساسية.
- 2) كراسة الشروط والمواصفات.
- 3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4) خطاب قبول العرض والترسية.

### المادة الثالثة: وصف العقار:

#### الموقع:

|              |             |
|--------------|-------------|
| المنطقة:     | البلدية :   |
| الحي :       | الشارع:     |
| رقم المخطط : | رقم العقار: |

#### حدود العقار:

- شمالاً : بطول :
- شرقاً : بطول
- جنوباً : بطول :
- غرباً : بطول:

❖ مساحة الموقع :

#### المادة الرابعة: الغرض من العقد:

الغرض من هذا العقد قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد 15 سنة هجرية (خمسة عشر سنة هجرية) 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 وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

#### المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

(أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** ومدتها 9 أشهر (تسعة أشهر) وهي تعادل (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

(ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها أربعة عشر سنة وثلاثة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع ( ريال ) ( فقط ريال )  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى 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، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.  
سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

#### المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1) عدم البدء في تشغيل المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- 2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تشغيل المشروع وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.

- (3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- (4) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- (5) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- (6) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- (7) تجديد المبنى وتقديم برنامج زمني للأمانة للتنفيذ، بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة وطبقاً لاشتراطات أمانة منطقة الرياض والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة.
- (8) أخذ الموافقة الخطية من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات ذات العلاقة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية على المشروع وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- (9) تأمين حراسة على المنشآت محل العقد وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- (10) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- (11) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة طوال فترة التعاقد.
- (12) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- (13) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقوقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (14) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا أعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.

- 15) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.
- 16) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على ذلك وفي حالة الموافقة يتعين عليه أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية للحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 17) عدم استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستثمر.
- 18) عدم التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة.
- 19) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ..... إلخ الموجودة بالمبنى مثل ماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه ..... إلخ.
- 20) تقديم تقرير دورياً للأمانة (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وذلك عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 21) العمل على تأمين عدد من الأفراد يتحملون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- 22) العمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ وتكون لديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 23) وجود إنارة داخلية وخارجية كافية للموقع.
- 24) وجود عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- 25) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعاية والإعلان الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه.
- 26) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 27) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 28) يكون المستثمر مسؤولاً 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 مسئولية عن ذلك.
- 29) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم المكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.
- 30) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أياً منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي من العنوان أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند

قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً  
بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

#### المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع 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 المنشأة من أجله ويتم  
الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ  
والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة  
وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح  
الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجره عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من  
تاريخ إخطاره بالإنذار.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب  
الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

#### المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها  
الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاء الواردة بلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/2/5هـ، وجدول المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (1/4400905854) وتاريخ 1444/11/26هـ.

#### المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
  - أ. العنوان الوطني.
  - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
  - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

#### المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

#### المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

#### نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتخصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق ، ، ،

أمين منطقة الرياض

المستثمر

د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف