

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
امانة منطقة الجوف  
بلدية محافظة القريات



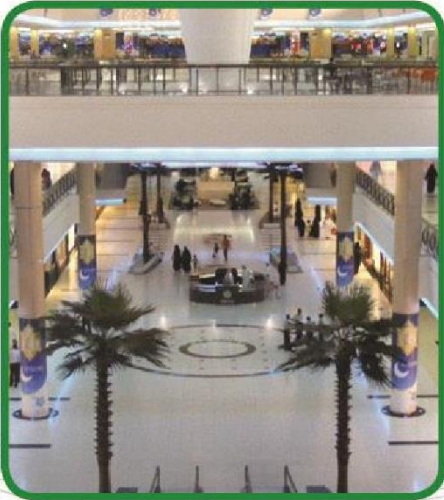
# كراسة شروط ومواصفات

## المراكز التجارية

### إنشاء وتشغيل وصيانة

مركز تجاري سكني القطعة رقم ٤٢٧ بلك د

المخطط رقم ١٤٢١/٢/٨/١١



## كراسة شروط ومواصفات المراكز التجارية

| م | المحتويات                                                          | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١ | مقدمة                                                              | ٨      |
| ٢ | وصف العقار                                                         | ١٠     |
| ٣ | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ١٢     |
|   | ٣-١ من يحق له دخول المزايدة                                        | ١٣     |
|   | ٣-٢ لغة العطاء                                                     | ١٣     |
|   | ٣-٣ مكان تقديم العطاءات                                            | ١٣     |
|   | ٣-٤ موعد تقديم العطاءات                                            | ١٣     |
|   | ٣-٥ موعد فتح المظاريف                                              | ١٣     |
|   | ٣-٦ تقديم العطاء                                                   | ١٣     |
|   | ٣-٧ كتابة الأسعار                                                  | ١٤     |
|   | ٣-٨ مدة سريان العطاء                                               | ١٤     |
|   | ٣-٩ الضمان                                                         | ١٤     |
|   | ٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان                                        | ١٤     |
|   | ٣-١١ مستندات العطاء                                                | ١٤     |
|   | ٣-١٢ سرية المعلومات                                                | ١٤     |
| ٤ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٦     |
|   | ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | ١٧     |
|   | ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | ١٧     |
|   | ٤-٣ معاينة العقار                                                  | ١٧     |
| ٥ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٨     |
|   | ٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات                        | ١٩     |
|   | ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | ١٩     |
|   | ٥-٣ سحب العطاء                                                     | ١٩     |
|   | ٥-٤ تعديل العطاء                                                   | ١٩     |
|   | ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف                                         | ١٩     |
| ٦ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | ٢٠     |
|   | ٦-١ الترسية والتعاقد                                               | ٢١     |
|   | ٦-٢ تسليم الموقع                                                   | ٢١     |



## كراسة شروط ومواصفات المراكز التجارية

| م | المحتويات                                                       | الصفحة |
|---|-----------------------------------------------------------------|--------|
| ٧ | <b>الاشتراطات العامة</b>                                        | ٢٢     |
| ٧ | ١ توصيل الخدمات للموقع                                          | ٢٣     |
| ٧ | ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | ٢٣     |
| ٧ | ٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٢٣     |
| ٧ | ٤ تنفيذ الأعمال                                                 | ٢٣     |
| ٧ | ٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | ٢٣     |
| ٧ | ٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ                             | ٢٤     |
| ٧ | ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               | ٢٤     |
| ٧ | ٨ استخدام العقار للغرض المخصص له                                | ٢٤     |
| ٧ | ٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | ٢٤     |
| ٧ | ١٠ موعد سداد الأجرة السنوية                                     | ٢٤     |
| ٧ | ١١ متطلبات السلامة والأمن                                       | ٢٤     |
| ٧ | ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   | ٢٥     |
| ٧ | ١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد                    | ٢٥     |
| ٧ | ١٤ أحكام عامة                                                   | ٢٥     |
| ٨ | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                                        | ٢٦     |
| ٨ | ١ مدة العقد                                                     | ٢٧     |
| ٨ | ٢ فترة التجهيز والإنشاء                                         | ٢٧     |
| ٨ | ٣ أنشطة المركز التجاري                                          | ٢٧     |
| ٨ | ٤ مساحة المحلات التجارية                                        | ٢٧     |
| ٨ | ٥ مواقف السيارات                                                | ٢٧     |
| ٨ | ٦ اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | ٢٨     |
| ٨ | ٧ الاشتراطات الأمنية                                            | ٢٨     |
| ٨ | ٨ تأمين غرفة إسعافات أولية                                      | ٢٩     |
| ٨ | ٩ اللوحات الإعلانية                                             | ٢٩     |
| ٨ | ١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية                         | ٢٩     |
| ٩ | <b>الاشتراطات الفنية</b>                                        | ٣٠     |
| ٩ | ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                      | ٣١     |
| ٩ | ٢ الاشتراطات التنظيمية                                          | ٣١     |
| ٩ | ٣ الاشتراطات المعمارية                                          | ٣١     |



## كراسة شروط ومواصفات المراكز التجارية

| الصفحة | المحتويات                               | م |
|--------|-----------------------------------------|---|
| ٣٢     | ٩.٤ الاشتراطات الإنشائية                |   |
| ٣٣     | ٩.٥ الاشتراطات الكهربائية               |   |
| ٣٤     | ٩.٦ الاشتراطات الميكانيكية              |   |
| ٣٤     | ٩.٧ اشتراطات الأعمال الصحية             |   |
| ٣٤     | ٩.٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق |   |
| ٣٦     | ١٠ المرفقات                             |   |
| ٣٧     | ١٠.١ نموذج العطاء                       |   |
| ٣٨     | ١٠.٢ الرسم الكروكي للموقع               |   |
| ٣٩     | ١٠.٣ نموذج تسليم العقار                 |   |
| ٤٠     | ١٠.٤ إقرار المستثمر                     |   |
| ٤١     | ١٠.٥ نموذج العقد                        |   |



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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمرين او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورته من الضمان البنكي في الموقع المشار اليه.

| م                  | المستند                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١                  | نموذج العطاء                                                                                               |          |           |
| ٢                  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                                    |          |           |
| ٣                  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) |          |           |
| ٤                  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                            |          |           |
| ٥                  | صور الهوية الشخصية (للأفراد)                                                                               |          |           |
| ٦                  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                      |          |           |
| ٧                  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة و موقعة من المستثمر                                               |          |           |
| ٨                  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                  |          |           |
| ٩                  | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                            |          |           |
| ١٠                 | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                       |          |           |
| ١١                 | ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.         |          |           |
| ١٢                 | عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق |          |           |
| مرفقات تابعة للعقد |                                                                                                            |          |           |
| ١                  | نموذج محضر تسليم المشروع                                                                                   |          |           |
| ٢                  | نموذج عطاء                                                                                                 |          |           |



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                 |                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:        | هو المركز التجاري السكني المراد ترميمه واكمال بنائه وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المركز التجاري السكني القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.          |
| العقار:         | هو مبنى تـحدد البلدية موقعها ، والتي يقام عليها المركز التجاري السكني ، أو مبنى قائم لمركز تجاري سكني.                                                            |
| المستثمر:       | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المراكز التجارية.                                                                                          |
| مقدم العطاء:    | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.                                                                                                         |
| المركز التجاري: | هو سوق يتكون من مبنى سكني تجاري، ويحتوي على عدد من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة. والشقق السكنية                        |
| المنافسة:       | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص). |
| الكراسة:        | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                           |



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

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





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

١. مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية محافظة القريات في طرح مزايادة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وإدارة مركز تجاري سكني وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ . التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: ٠١٤٦٤٢٢٨١٥

٢ . على فاكس: ٠١٤٦٤٢١٩٧٠





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٢. وصف العقار



## ٢ . وصف العقار

|                                                                                                                                                                                                         |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري سكني                                                                                                                                                                     | النشاط                            |
| <p>١ - مركز تجاري متعدد الأنشطة يسمح بجميع الأنشطة الموافقة للأنظمة والتعليمات ما عدا الأنشطة الصناعية</p> <p>٢ - شقق سكنية بالأدوار ابتداء من الأول ويسمح بالأدوار في حال سمحت اشتراطات المخطط ذلك</p> | مكونات النشاط المسموح بها بالموقع |
| الحي: الأمير عبدالاله                                                                                                                                                                                   | المدينة: القريات                  |
| الشارع: الأربعين بحي الأمير عبدالاله                                                                                                                                                                    |                                   |
| رقم العقار: ٢٧ بلك د                                                                                                                                                                                    | رقم المخطط: ١٤٢١/٢/٨/١١           |
| بطول: ٧٣ متر                                                                                                                                                                                            | شمالاً : القطعة رقم ٤٢٨           |
| بطول: ٧٣ متر                                                                                                                                                                                            | جنوباً: القطعة رقم ٤٢٦            |
| بطول: ٤٥ متر                                                                                                                                                                                            | شرقاً: ممر مشاه عرض ٨ متر         |
| بطول: ٤ متر                                                                                                                                                                                             | غرباً: شارع عرض ٤٠ متر            |
| مركز تجاري سكني                                                                                                                                                                                         |                                   |
| ٢ م ٣٢٨٥                                                                                                                                                                                                |                                   |
| مساحة الارض                                                                                                                                                                                             |                                   |





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣١ من يحق له دخول المزايدة:

٣١١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المراكز التجارية السـكـنية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣١٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣٢ لغة العطاء:

٣٢١ 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.

٣٢٢ في حال التقدم بمسـتـند 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.

#### ٣٣ مكان تقديم العطاءات:

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

بلدية محافظة القريات

مدينة القريات

ص. ب ٥٩٥

#### ٣٤ موعد تقديم العطاءات:

كما هو محدد بالاعلان

#### ٣٥ موعد فتح المظاريف:

كما هو محدد بالاعلان

#### ٣٦ تقديم العطاء:

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



٣٦٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣٦٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة. ٣٦٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع ضمان ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاءيا.

### ٣٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :  
٣٧١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطط أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣٧٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣٧٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

### ٣٩ الضمان:

٣٩١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعده لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣٩٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ويستبعد كل عطاء لا يحتوي الضمان البنكي فيه على رقم القطعة المقدم عليها أو رقم الفرصة المقدم عليها وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

**يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة الكترونياً بعد صدور قرار الترسية بخطاب الكتروني صادر من منصة فرص ويرسل الى الأيميل المسجل بالمنصة من قبل المستثمر ولا يحق للمستثمر المطالبة بالأفراج عن الضمانات خلاف ذلك.**

#### ١١ مستندات العطاء:

- ١١١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
١١١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ١١٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ١١٣ وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ١١٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ١١٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ١١٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ١١٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

#### ١٢/٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات و المستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### ٣. معاينة العقار:

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





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المضاريف



## ٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١٥

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢٥

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣٥

### سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.

٤٥

### تعديل العطاء:

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

٥٥

### 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 مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦١ الترسية والتعاقد:

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

### ٦٢ تسليم الموقع:

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





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٧. الاشتراطات العامة



## ٧ . الاشتراطات العامة

### ٧□١ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٧□٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المركز التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧□٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المركز التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

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

## ٧٠٦ حق البلدية في الإشراف:

- ٧٠٦١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧٠٦٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧٠٦٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧٠٦٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

## ٧٠٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المركز التجاري السكني ومطابقته للمواصفات.

## ٧٠٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## ٧٠٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

لا يسمح بالتنازل عن العقار أو التأجير بالباطن إلا بعد اصدار شهادة اشغال صادرة من منصة بلدي

## ٧١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

## ٧١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :



- بأمر من  
١٤٤١ هـ  
قسم  
الإستثمارات  
بلدية محافظة القديرات  
إدارة الشؤون البلدية المحيطة  
محافظة القديرات



كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨ . الاشتراطات الخاصة

### ٨١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠) (عشرون عام) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨٣ لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.

٨٢ يسمح بعمل شقق سكنية

٨٣ محلات تجارية متعددة الأنشطة.

### ٨٣ مساحة المحلات التجارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبى مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

### ٨٤ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨٥ توفير موقف سيارة لكل محل بالمركز التجاري.

٨٥ توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.

٨٥ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز التجاري أو العاملين فيه.

٨٥ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

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

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

٨٥٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### ٨٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨٦١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٨٦٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨٦٣ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨٦٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المركز طوال فترة الدوام.

#### ٨٦ الاشتراطات الأمنية:

٨٧١ يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٨٧٢ يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٨٧٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٨٧٤ يجب تركيب كاميرات داخل المركز التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٨٧٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز التجاري.

٨٧٦ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

٨٧٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨٧٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٨٧٩ إذا كان بالمركز التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال، فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.



#### ٨٧ تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٨٨ □ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمركز التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

#### ٨٩ □ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المركز التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ٩. الاشتراطات الفنية



## ٩ . الاشتراطات الفنية

### ٩١ 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.

### ٩٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المركز التجاري، وهي:

- ١ . الارتفاع المسموح به حسب المخطط المعتمد
- ٢ . نسب البناء حسب المخطط المعتمد
- ٣ . ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب المخطط المعتمد وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

### ٩٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١ . أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المركز التجاري السكني متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ٤ . أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المركز التجاري.
- ٥ . أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٦ . تخصيص أماكن للصلاة في المراكز التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
- ٧ . مداخل ومخارج المراكز التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- ٨ . مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٩ . فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- ١٠ . الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
- ١١ . توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م<sup>٢</sup>) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
- ١٢ . توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

- ١٣ . اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ١٤ . أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٥ . 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.

#### ٩٤. الاشتراطات الإنشائية:

- ١ . يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢ . أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣ . يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤ . يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥ . تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- ٦ . تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٧ . 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.
- ٨ . عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٩ . 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.
- ١٠ . في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ١١ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١٢ . في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

#### ٩٥. الاشتراطات الكهربائية:

- ١ . أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/١٢٧ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠، ذبذبة/ثانية.
- ٢ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣ . فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- ٤ . فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
- ٥ . تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧ . يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ٨ . تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ٩ . 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.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩٦ □ الاشتراطات الميكانيكية:

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

#### ٩٧ □ اشتراطات الأعمال الصحية:

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

#### ٩٨ □ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. 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.



٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).





كراسة شروط ومواصفات  
مركز تجاري

## ١٠. المرفقات (الملاحق)



## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة المركز التجاري.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

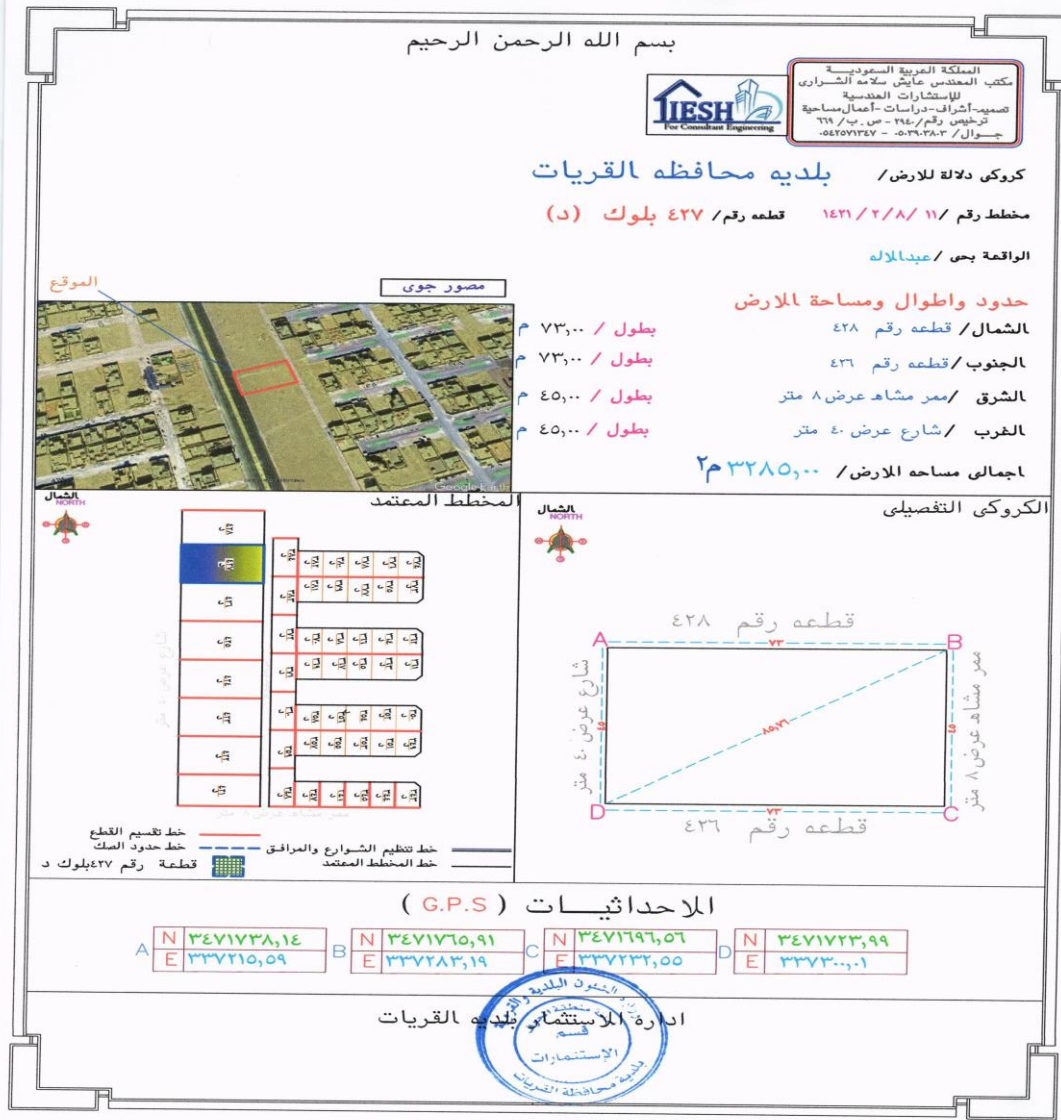
|                   |        |
|-------------------|--------|
| اسم الشركة        |        |
| رقم السجل التجاري |        |
| صادرة من          | بتاريخ |
| نوع النشاط        |        |
| هاتف              | فاكس   |
| ص.ب               | الرمز  |

العنوان: .....  
التوقيع الختم الرسمي

التاريخ:



## ٢/١٠ المخطط العام للموقع والكروكي



(الرسم الكروكي للموقع)

### ٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

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



## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
- ب. الاشتراطات البلدية والفنية للمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١٠ نموذج العقد



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :  
 ١ . اسم البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على  
 هذا العقد..... بصفته..... طرف أول  
 العنوان.....  
 هاتف..... فاكس.....  
 ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
 البريد الإلكتروني.....  
 ٢ . اسم المستثمر.....  
 شركة / مؤسسة.....  
 سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....  
 ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....  
 وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني  
 العنوان.....  
 هاتف..... فاكس.....  
 ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
 البريد الإلكتروني.....  
 بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب  
 المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

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

## المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهى تشكل مستندات العقد:

- ١ . كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
- ٢ . نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- ٣ . الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- ٤ . المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

## المادة الثالثة : وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط: إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة المركز التجاري
- نوع العقار:

- موقع العقار:

- المدينة :

- الحي : الشارع :

- رقم المخطط: رقم العقار:

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

- شمالاً: بطول متراً
- جنوباً: بطول متراً
- شرقاً: بطول متراً
- غرباً: بطول متراً
- مساحة العقار:

■ المساحة الإجمالية: ( )

■ مساحة المباني: متر مربع

■ عدد الأدوار : طابقاً

■ نوع البناء :

## المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل المركز التجاري ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

## المادة الخامسة : مدة العقد

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



#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

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

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي

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

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

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

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.



### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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

### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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

### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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

### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

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



**المادة السادسة : مرجع العقد**

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة ب رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ

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

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

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى**

الشروط الخاصة .....

.....

**المادة التاسعة عشر :**

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

والله ولي التوفيق ، ، ،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

