

المملكة العربية السعودية



المنافسة رقم
٢٠٢٥ (٠١-٢٥-٠٠٤٠٠١-٣٨٠٠٨)

استثمار انشاء وتشغيل موقع لنشاط فلل سكنية
بالمخطط رقم (٣٣١٢/أ) بحي الخير

أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتخطيم

الإدارة العامة للاستثمار





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





المحتويات	م	الصفحة
الاشتراطات العامة	7	22
1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	23	
2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	23	
3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	23	
4 / 7 تف�يد الأعمال	23	
5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	23	
6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	24	
7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	24	
8 / 7 استخدام العقار لغرض المخصص له	24	
9 / 7 التنازل عن العقد	25	
10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	25	
11 / 7 متطلبات السلامة والأمن	25	
12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	26	
13 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	26	
14 / 7 أحكام عامة	26	
الاشتراطات الخاصة	8	27
1 / 8 مدة العقد	28	
2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء	28	
3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	28	
4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	28	
5 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة	30	
الاشتراطات الفنية	9	31
1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	32	
2 / 9 الاشتراطات التنظيمية	32	
3 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي	32	
4 / 9 الاشتراطات المعمارية	34	





الصفحة

المحتويات

34	5 / 9 الاشتراطات الإنشائية
35	6 / 9 الاشتراطات الكهربائية
36	7 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية
36	8 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق
37	المرفقات 10
38	1 / 10 نموذج العطاء
40	2 / 10 الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي
42	3 / 10 نموذج تسليم العقار
43	4 / 10 إقرار المستثمر
44	5 / 10 نموذج العقد





أ- قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته 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	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع
7	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
11	صورة من إثبات العنوان الوطني
12	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

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





ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد من المستثمر إقامته وتشغيله واستثماره حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (فلل سكنية).
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها ، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التفافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)





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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المطارات	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدهما الأمانة	
موعد الإخطار بالترسيمة	تحدها الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن يتم ترسية المنافسة عليه	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، 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 حضور تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	





1 - مقدمة



1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية استثمار انشاء وتشغيل موقع لنشاط فلل سكنية بالمخطط رقم (3312/أ) بحي الخير، 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

011/4140251 : فاکس

920003218





2 - وصف الموقع





2. وصف المواقع

نوع النشاط	سكنى
مكونات النشاط	فلل سكنية
موقع العقار	المدينة: الرياض البلدية: شمال الرياض رمز القطعة: 3408625 رقم القطعة: 8/م
حدود الموقع	شمالاً: ممر مشاة عرض 8 م شرقاً: ممر مشاة عرض 8 م جنوباً: شارع عرض 60 م غرباً: شارع عرض 20 م
نوع الموقع	أرض فضاء
مساحة الأرض	6400 م ² ستة الاف وربع مائة متراً مربعاً

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- حال وجود مخالفات بالموقع فعل المستثمر إزالتها وتسويته الموقع على نفقته الخاصة والأمانة غير مسؤولة عن رفع المخالفات أو تسوية الموقع.
- يجب إصدار نظام البناء من الإدارة العامة للتراخيص قبل البدء بتنفيذ الأعمال الإنسانية بالموقع.
- يجب تحقيق الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية ومتطلبات رخص البناء لأقامه النشاط.





3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار العقاري وتشغيل وإدارة الأنشطة السكنية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا المتنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

2 / 3 لغة العطاء:

2 / 1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2 / 2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

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 بлаг من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتحصيص بـالرياض بـمركز المعicklea التجارية 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:

5 / 3 الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء 27/01/2026 هجرية الموافق 1447/08/08 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

6 / 3 تقديم العطاء:

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

2 / 5 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بـوكالة شرعية.





٣ / ٥ / ٣ 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 المطاريف المعلن عنه
داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر
 وعنوانه وأرقام هويته ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع
ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على
الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما
يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٧ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٣ / ٦ / ١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء
أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو
مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر
يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

٨ / ٣ 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 المطاريف وذلك من قبل
المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

٩ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

١٠ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى
الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، 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.





2 / 9 / 3 يُستبعد كل عطاء لا يرافق 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 / 11 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المناسبة بالترسية على العرض المناسب ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تفويض المشروع.

12 / 3 مستدات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 11 / 1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظياً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

3 / 11 / 2 توكييل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته 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 ومرافقاته 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.

٣ / 11 / 6 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣).

3 / 11 / 7 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 8 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سادرة المفعوا.

3 / 11 / 9 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.

صورة من شهادة الالتزام بالسعادة.

3 / 11 / 11 صورة من إثبات العنوان الوطني:

11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختام الأمانة الرسمية، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





4 – التزامات المستثمر قبل إعداد العرض





4. التزامات 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 تضمنه 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل المועד المحدد لفتح المطارات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3 / 4 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.





5- ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح

المطاريف





5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المطاريف بعدأخذ 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 المطاريف، 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 المطاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المطاريف 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 عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

4 / 5 حضور جلسة فتح المطاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المطاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المطاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

6 / 1 الترسية والتعاقد:

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

6 / 1 / 2 يتم إخبار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخباراً نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.

6 / 1 / 3 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.

6 / 1 / 4 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.

6 / 2 تسلـيم المـوقـع:

6 / 2 / 1 يتم تسلـيم المـوقـع للمـسـتـثـمـر بمـوجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ العـقـدـ مـبـاـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـأـمـانـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ توـقـيـعـ العـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.

6 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلـيم المـوقـع تقوم الأمانة ممثـلةـ فيـ وكـالـةـ الـاسـتـثـمـارـ وـالـتـصـنـيـعـ بإـسـالـ إـشـعـارـ خـطـيـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوـانـهـ، وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ العـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ الإـشـعـارـ.





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، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص ومع الجهات ذات الصلة.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأشطة.

- 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 وت تقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتحصيص.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

1 / 5 / 1 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.





6 / 5 / 6 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

6 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلقي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

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

6 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من وكالة الاستثمار والتحصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

6 / 6 / 4 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

6 / 6 / 5 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتحصيص.

6 / 7 / 7 تقرير المقاول والمكتب 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 والتحصيص بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.

6 / 8 / 7 استخدام العقار لغرض 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.





9 / 7 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير 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.

7 / 10 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

7 / 11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 11 / 1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 11 / 2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 11 / 3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 4 / 11 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 5 / 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 6 / 11 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.





7 / 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

7 / 13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها 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 والتصنيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة والإلقاء بإنجازها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

7 / 14 / 1 أحكام عامة:

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

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

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

7 / 14 / 4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) / 29 / 06 / 1441هـ.





8 - الاشتراطات الخاصة





8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظة.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (15 شهر) (خمسة عشر شهراً) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه 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 العامة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام باستخراج رخصة بناء من الأمانة والالتزام بتنفيذها وبالمخطط المعتمد دون إجراء أي تعديلات تؤدي إلى الإخلال بأي شرط من الشروط الخاصة وال العامة أو بنود العقد إلا بموافقة خطية مسبقة من الجهة المختصة بالأمانة مع الالتزام بالاشتراطات التالية:

- يجب تحقيق النسب والاشتراطات التخطيطية ونسب الخدمات طبقاً لنظام البناء والاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- لا يسمح بعمل سواتر من أي نوع فوق الأسوار لزيادة ارتفاع السور عن المسموح به، وفي حال عمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به (فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للبني).
- تحقيق متطلبات الترخيص في فتح المداخل جهة الشارع الرئيسي.
- يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المبني.





- يتم توفير مواقف كافية للسيارات حسب المعايير والاشتراطات الفنية.
- توفير موقف سيارة داخل حدود الملكية لكل فيلا تقع على أرض مساحتها 400م² فأقل، وموقفين للسيارات للفلل التي تقع على أرض مساحتها تزيد عن 400م².
- يسمح بفتح باب غرفة السائق على سور الخارجي للفيلا السكنية بشرط مناسبته مع تصميم السور والأبواب الخارجية للفيلا، ويجب ألا يقل عرض الباب عن (0.80م) .
- في حال استخدام الملحق العلوي كوحدة سكنية مستقلة يجب توفير موقف سيارة إضافي داخل حدود الملكية.
- يتم حساب الارتداد المطلوب من بداية حد الملكية إلى بداية حد البناء بالدور الأرضي.
- في الشوارع التي يقل عرضها عن 30م الارتداد الأمامي للمبني خمس عرض الشارع ولا يقل عن (3م)، والارتداد للشوارع الخلفية والجانبية خمس عرض الشارع، ولا يقل عن (2م)، والارتداد جهة المجاورين وممرات المشاة لا يقل عن (2م).
- في الشوارع التي عرضها 30م وأكثر لا يقل الارتداد الأمامي للمبني عن 6م.
- يجب ارتداد الملحق العلوي (من حد الدور الذي يأسفله) جهة المجاورين و الشوارع المحيطة بالمبني مسافة لا تقل عن (2م).
- لا يسمح البناء في مساحة الحد الأدنى من الارتداد النظامي جهة المجاورين بالدور الأول والملحق العلوي.
- الحد الأدنى لعرض مدخل السيارات 3م للفلل السكنية، ويتم الالتزام بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.
- يسمح بإقامة القبو على كامل مسطح الأرض.
- يسمح بإقامة القبو للاستعمالات التالية:
- مواقف سيارات.
- الخدمات الملحقية الكهربائية والميكانيكية، ومضخات وخزانات الحرير.
- الملحقات الخدمية أو الترفيهية شريطة توفير التهوية والإضاءة الطبيعية ومراعاة صرف مياه الأمطار وغسيل الأرضيات ومتطلبات الأمان والسلامة.
- يجبأخذ كافة الاحتياطات الالزمة لعزل القبو ضد الرطوبة، ومنع تسرب المياه للقبو، سواءً من الجدران الخارجية أو الأسطح، وتزويد القبو بالوسائل الالزمة لتصريف المياه.
- أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاءات مقاومة للحرق لمدة لا تقل عن ساعتين.





- ضرورة التسويق مع المديرية العامة للدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة عند إنشاء المساجد والخيام داخل الفلل السكنية.
- وضع لوحة مضاءة على مداخل الفيلا تتضمن اسم المشروع ورقم الترخيص واسم المالك ورقم الهاتف.
- أن يقدم المستثمر برنامجاً زمنياً واضحاً للتنفيذ بدءً من استلام الموقع والبدء في تجهيز أعمال التصميم وحتى نهاية تنفيذ المشروع.
- الالتزام بالدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الالتزام بدليل دليل تصميم مواقف السيارات.
- الالتزام بأنظمة كود البناء السعودي.
- الالتزام بدليل تسويير مواقع الأعمال الانشائية.

8 / 5 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمبني وأجهزته المختلفة، وماكينات ومبروح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.





9- الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بـ **كود البناء السعودي** وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة وال الصادر من قبل الإدارة العامة للتراخيص بالأمانة.

9 / 3 اعتماد التصميم الابتدائي:

9 / 3 / 1 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي 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 والتحصيص على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالمبني وملحقاته.
- إعداد التصميمات والوثائق الالزام لتقديم المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لـ كاملاً عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- الرفع المساحي للموقع شامل الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

9 / 3 / 2 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 التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملًا لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير 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 بالمبني وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقا) رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والعميم الإلتحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ 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 - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي.....الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل إنشاء والمواد المستخدمة - كاميل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تميديات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تميديات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزام).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدائل الكميات لكافه عناصر المشروع.





4 / الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1 / 4 / 1 أن يكون التصميم المعماري متميّزاً ، مع مراعاة تناسق المبني سواء في مواد التشطيب الخارجي أو العناصر المعمارية الخارجية، ومراعاة الكود العمراني للمناطق ذات الهوية العمرانية الخاصة.

2 / 4 / 2 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

3 / 4 / 3 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة وتوفير مساحات خضراء ، والاهتمام بالتوابي الجمالية للواجهات والموقع العام.

4 / 4 / 4 يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية للمشروع.

5 / الاشتراطات الإنسانية:

1 / 5 / 1 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 الإنسانية.

2 / 5 / 2 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

3 / 5 / 3 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

4 / 5 / 4 يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

5 / 5 / 5 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الافتراضية (ك ب س 300) (SBC300).

6 / 5 / 6 تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومرة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.

7 / 5 / 7 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

8 / 5 / 8 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.





٩ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملالح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية

إلا بعد إجراء الاختبارات الالزمة لحمضيات وقلويات الترية، والتأكد من أن الأسمنت

المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٩ / ٥ / ١٠ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية

لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه

التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٩ / ٥ / ١١ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل

الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٩ / ٥ / ١٢ مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفق تعليم صاحب السمو

الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقا) رقم (5297) وتاريخ 28/1/1435هـ.

٩ / ٦ الاشتراطات الكهربائية:

٩ / ٦ / ١ يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية

السعوية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

٩ / ٦ / ٢ يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال

الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٩ / ٦ / ٣ يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات

العالمية.

٩ / ٦ / ٤ يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض

جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

٩ / ٦ / ٥ يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة

المسموح بها لمجموعة التأريض.

٩ / ٦ / ٦ يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات

التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٩ / ٦ / ٧ يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات

الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة

شربيطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي

تؤثر على سعة الكابلات.



9 / 7 اشتراطات الأعمال الصحية:

9 / 7 / 1 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

9 / 7 / 2 ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

9 / 7 / 3 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

9 / 7 / 4 ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب وكذلك الاشتراطات الصحية والفنية للمسابح العامة والخاصة الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9 / 7 / 5 استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.

9 / 8 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

9 / 8 / 1 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.

9 / 8 / 2 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

9 / 8 / 3 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





10 - المرفقات "الملاحق"





1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (38008-38001-01-25-004001) لعام 2025 الخاص
لإستثمار انشاء وتشغيل موقع لنشاط فلل سكنية بالمخطي رقم (3312/أ) بحى الخير.

(نماذج 1)

سَلَامُهُ اللَّهُ

صاحب السمو أمير منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 14 هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط فلل سكنية بالمخطط رقم (3312/أ) بحي الخير

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

نقدم لكم عرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الإجمالية لكافل مدة الاستثمار	قيمة الأجرة السنوية (ريال)	إيجار المتر المربع ريال / سنة	
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

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

♦ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



اسم المستثمر										
رقم بطاقة الأحوال										
صادرة من										
هاتف										
ص.ب										
العنوان الوطني										
البريد الإلكتروني										

اسم الشركة										
رقم السجل التجارى										
صادرة من										
نوع النشاط										
هاتف										
ص.ب										
العنوان الوطني										
البريد الإلكتروني										

الختم الرسمي

التوقيع

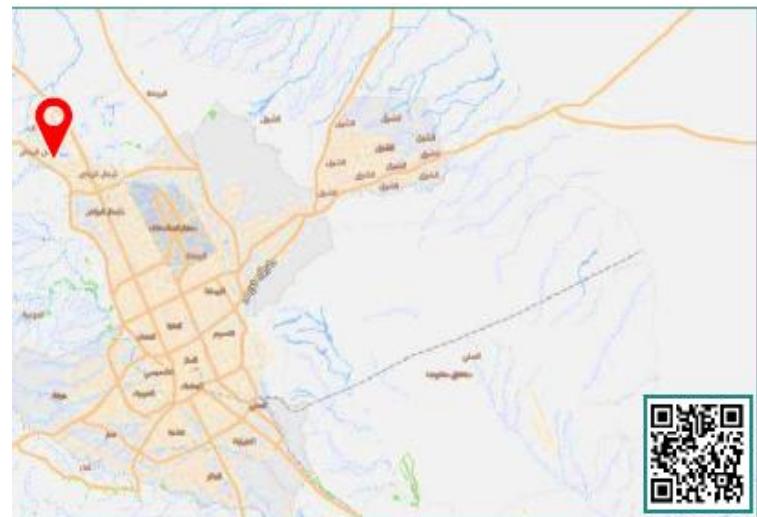
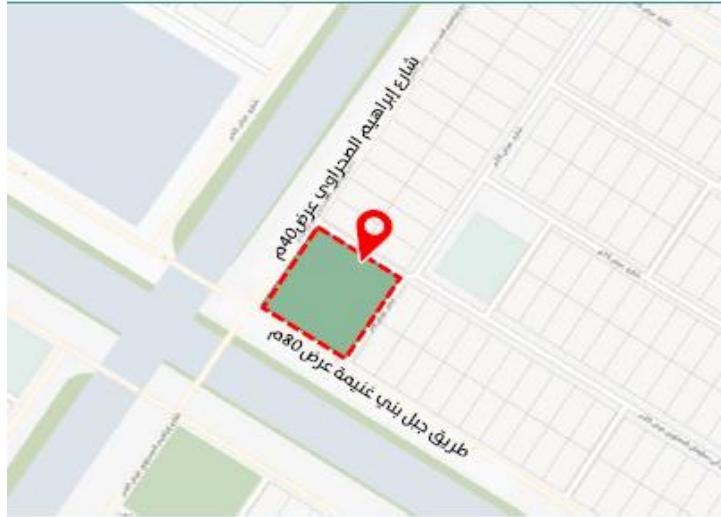
التاريخ





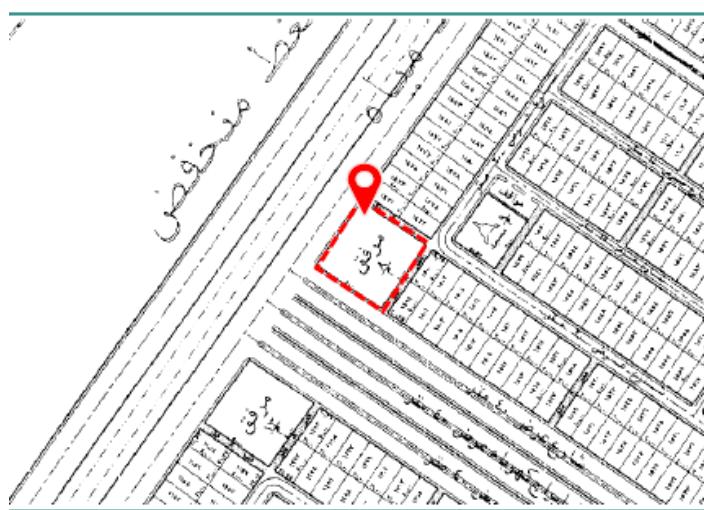
2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/2)

1/2 / 1 كروكي الموقع:



الموقع على البوابة المكانية

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



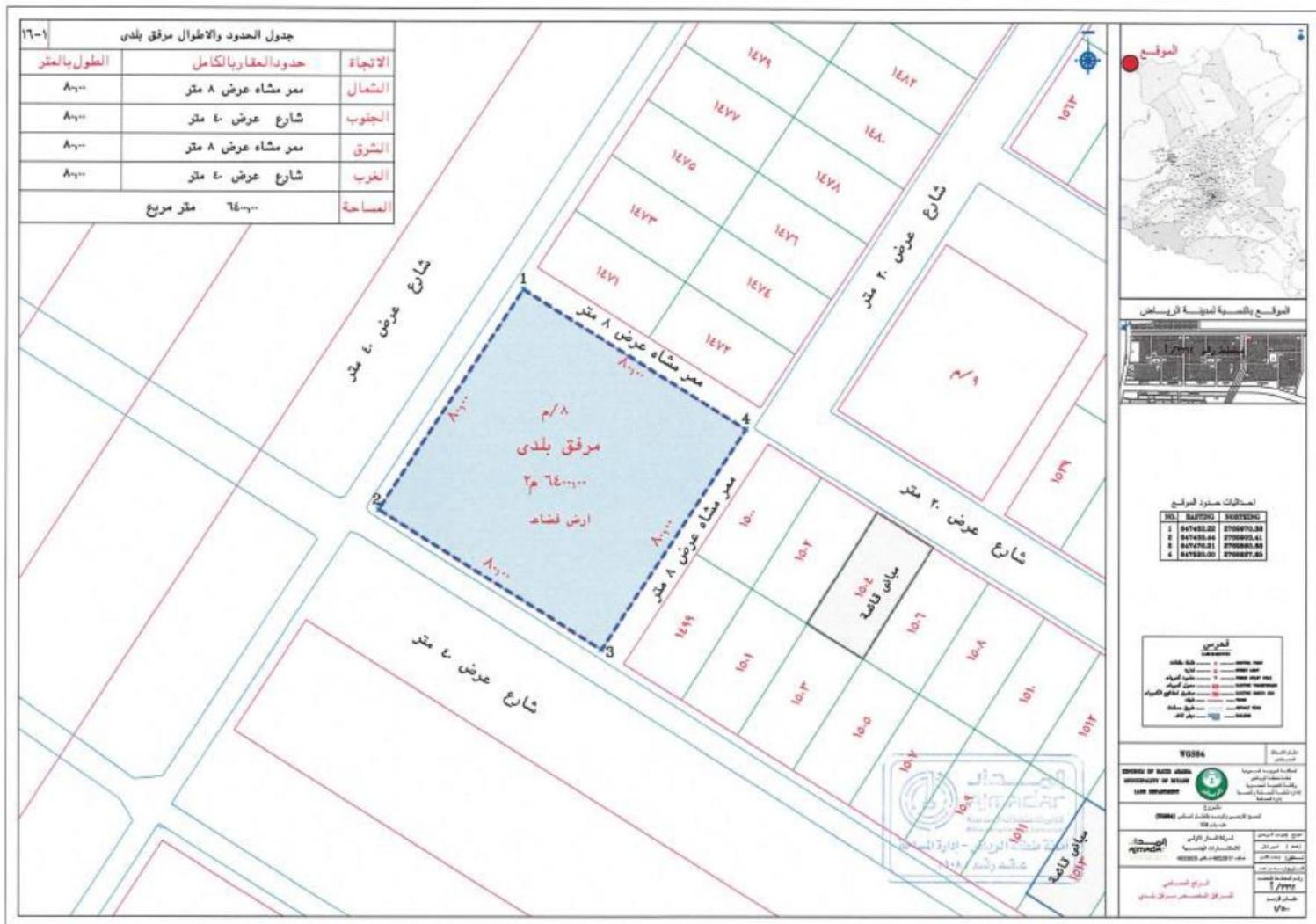
المخطط المعتمد

الموقع على المصور الجوى



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

2/10 التقرير المساحي للموقع:





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

الموضوع: محضر تسلیم موقع



الملكية العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الرياض
الادارة العامة للادارة
ادارة الفهد الاستثناء

محضر تسليم موقع

البلدية	المنطقة	الموقع ووصفه
رقم المخطط	الحي	المساحة الكلية حسب الطبيعة

الموقع على الدليل الخائف

الموقع على المصور الجوى

اقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على
بغرض استخدامه في استثمار (د.ق.) لعام ()

و عقد الالحاق رقم () و تاريخ / / بموجب المنافسة

لعام

علیه أقصی أنا /

عليه أقر أنا / بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم **١٤**هـ بعد أن قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل المستثمر :	الاسم :
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>	
صفته :	التوقيع :
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>	
الختام :	
<hr style="border-top: 1px dotted black;"/>	





4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 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 1441/06/29 (40152).
- 3 عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- 4 أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع





5/10 نموذج العقد





نموذج وثيقة عقد استثمار انشاء وتشغيل موقع لنشاط فلل سكنية بالخطط رقم (3312/أ) بحى الخبر

(رقم العقد:) / (

تاریخ العقد: () / / (هـ)

إنه في يوم الموافق / تم الاتفاق بين كل من:

1) **الطرف الأول:** أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض فضلاً بن عبدالعزيز بن عياف.

صندوق بريد : (11146) هاتف: (4140500) فاكس : (4140251) والمشار، الله فيما بعد بصاحب العما .

2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم : ()

صادر من : فیض / فیض / فیض 14 هـ

ويتمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة

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

العنوان الوطنى:

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

الرید الالکترونی:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام 20م وبناءً على الإجراءات المتمة بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / 14هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح ببياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلى:-

المادة الأولى: تعريف لفظات العقد





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

المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار المحدد 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 ويتتممه 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 والترسيمة.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض

الحي:

رقم المخطط:

حدود العقار:

- شمال :
- شرقاً :
- جنوباً :
- ❖ غرباً :

❖ مساحة الموقع :

المادة الرابعة: الفرض من العقد:





لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (25) (خمسة وعشرون 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 وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / مدة استثماره:

- أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** 15 شهر (خمسة عشر شهراً) 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.
- ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها ثلاثة وعشرون سنة وتسعة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) تُسدد 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

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

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- 2) الحصول على التراخيص الالزامية من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة والالزامية لمارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- 3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 4) تأمين وسائل الأمان والسلامة الالزامية لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.





5) أن يسند مهمة المشروع 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.

6) على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء هيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 21/09/1439هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتحصيص.

7) عدم إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يتربط عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.

8) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

9) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمترantas الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإياده التوصيات اللازمة لحلها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 10) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 11) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.





- 12) بعد الانتهاء من تفويض جميع الأعمال قبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المبني ومطابقته للمواصفات.
- 13) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب على إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- 14) 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 والتحصيص ما يفيض تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص وعليه التسويق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- 15) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمبني مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- 16) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- 17) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 18) مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.
- 19) التعاقد مع مكتب استشاري هندي 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 والتحصيص على أن يتم دراسة وتقديم الأعمال الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- 20) إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- 21) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- 22) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- 23) يجب عمل عدة جسات للترية 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 الإنسانية.
- 24) أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.





- 25) عدم استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 26) يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- 27) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنسائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س 300) (SBC300).
- 28) تدون على المخططات الإنسانية 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 التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- 29) تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- 30) عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- 31) 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.
- 32) في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- 33) يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والإسكان.
- 34) الالتزام بالاشتراطات الكهربائية كما ورد بالاشتراطات الفنية بكراسة الشروط والمواصفات.
- 35) تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 36) استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- 37) استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 38) تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.





- (39) وضع مخطط للإخلاء عند حدوث الكوارث واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- (40) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- (41) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقـع بموجـبه للاستثمار.
- (42) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط ومواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- (43) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصه بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- (44) اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الـلـازمة لـمنع وـقـوع أـضـار أو حـوـادـث تصـيب الأـشـخـاص، أو الأـعـمـال، أو المـمـتـلكـاتـ العـامـةـ وـالـخـاصـةـ.
- (45) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- (46) إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- (47) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- (48) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقـع وذلك وفقاً لما ورد بتعـيمـ وـزـارـةـ الشـؤـونـ الـبـلـدـيـةـ والـقـرـوـيـةـ (سابقاً) رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعـيمـ الإـلـحـاـقـيـ له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المرتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقـعـ معـ اـحـتـفـاظـ الأمـانـةـ بـحـقـهـاـ فيـ الرـجـوعـ عـلـىـ المـسـتـثـمـرـ بـمـاـ تـرـاهـ مـنـ تـعـوـيـضـاتـ.
- (49) عدم استمرار شغل الموقـعـ بعدـ إـنـهـاءـ مـدـةـ العـقـدـ، وـعـلـىـ المـسـتـثـمـرـ إـشـعـارـ الأمـانـةـ لـاستـلامـ المـوـقـعـ مـنـهـ بمـوـجـبـ مـحـضـرـ اـسـتـلامـ يـوـقـعـ مـنـ الطـرـفـيـنـ وـذـلـكـ خـلـالـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ مـنـ تـارـيـخـ إـنـهـاءـ أوـ اـنـتـهـاءـ مـدـةـ العـقـدـ إـلـاـ أـعـتـبـرـ غـاصـبـ لـمـوـقـعـ بـلـاـ سـنـدـ، وـيـحـقـ لـلـأـمـانـةـ بـالـتـالـيـ اـسـتـرـدـاـهـ مـنـهـ وـفـقـاـ لـتـعـلـيـمـاتـ تـعـيمـ الـوـزـارـةـ رقمـ (53219)ـ فيـ 1426/10/23هــ والـتـعـيمـ الإـلـحـاـقـيـ لهـ رقمـ (45043)ـ فيـ 1427/7/25هــ فيـ هـذـاـ الشـائـ.
- (50) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يتلزم 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 لغرض المنشآة 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 مراحله 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 أجرة 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 أشأه 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 الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيفتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير 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 والجزاءات الواردة بـ **اللائحة** **الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 6/8/1422هـ والتميم الوزاري**





رقم (4/5367) في 1423/1/25 هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامات التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمعاقد 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 منتجأً 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 للأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتحصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاهما.

والله الموفق

أمين منطقة الرياض

د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف

المستثمر

.....

