



كراسة الشروط والمواصفات أنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح ومناسبات بحي الصفا



كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

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

كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	20
	6/1 الترسية والتعاقد	21
	6/2 تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	23
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	23
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
	7/4 تنفيذ الأعمال	23
	7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	23
	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	24
	7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	24
	7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	24
	7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	24
	7/10 موعد سداد الأجرة السنوية	24
	7/11 متطلبات السلامة والأمن	24
	7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة	25
	7/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
	7/14 أحكام عامة	25
8	الاشتراطات الخاصة	28
	8/1 مدة العقد	29
	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	29
	8/3 وقت ومدة التشغيل اليومية	29
	8/4 المسؤولية عند المخالفات	29
	8/5 تأمين الحراسات	29
	8/6 أماكن تجهيز الطعام	29
	8/7 مواقف السيارات	29
	8/8 اشتراطات الصيانة	30

كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
	8/9 الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية	30
9	الاشتراطات الفنية	31
	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	32
	9/2 الاشتراطات المعمارية	32
	9/3 الاشتراطات الإنشائية	33
	9/4 الاشتراطات الكهربائية	34
	9/5 الاشتراطات الميكانيكية	36
	9/6 الاشتراطات الأعمال الصحية	37
	9/7 اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق)	37
	9/8 اشتراطات تركيبات الغاز	38
10	المرفقات (الملاحق)	42
	10/1 نموذج العطاء	43
	10/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	44
	10/3 إقرار المستثمر	45
	10/4 نموذج العقد	46

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها)		
7	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم بلدية عسافن معتمد لدى البنك السعودي المركزي		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.		
12	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)		
13	كراسة الشروط والمواصفات		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة صالة افراح ومناسبات
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، لبناء صالة افراح ومناسبات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل موقع صالة افراح ومناسبات
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المصنع	يقصد المبني المراد اقامته بالأرض المخصصة لذلك وهو صالة افراح ومناسبات
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (40152) وتاريخ 29/6/1441هـ.

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البندان
موعد المحدد بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
موعد المحدد بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
موعد المحدد بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب امانة نجران في طرح مزايده عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة قصر افراح ومناسبات بالصفاء وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة العمرانية للمدينة، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل تعظيم الاستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة 2030 والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والاشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية وتحقيق المكاسب المرجوة، كما تسعى البلدية لتحقيق الاهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيح في النفقات العامة للدولة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران.
- رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعزيز الأنشطة الاستثمارية.
- رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب امانة نجران بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات الكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال:

إدارة: وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات





كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

2. وصف العقار

2. وصف العقار

صالة افراح ومناسبات		نوع النشاط
صالة للرجال + صالة للنساء + مرافق ومواقف للسيارات		مكونات النشاط
الحى الصفا	المدينة نجران	موقع العقار
الشارع 20 متر		
رقم العقار	رقم المخطط	
100 متر	شمالاً : شارع عرض 15 متر	حدود العقار
100 متر	جنوباً : حديقة الصفا	
100 متر	شرقاً : حديقة الصفا	
100 متر	غرباً : مواقف سيارات يليه طريق الأمير سلطان	
ارض فضاء - يوجد هيكل خرساني بمرحلة الأعمدة		نوع العقار
10,000 م2		مساحة الأرض
حسب اشتراطات الرخص الفنية		مساحة المباني
حسب اشتراطات الرخص الفنية		عدد الأدوار
حسب اشتراطات الرخص الفنية		نوع البناء

الخدمات بالعقار

يلتزم المستثمر بتوصل الكهرباء وكافة الخدمات للموقع بدون مسئولية الأمانة

بيانات أخرى:

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

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

بيانات أخرى:

1. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
2. ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**
يحق للأفراد والشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة قصور الأفراح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 مكان تقديم العطاءات:**
3/3 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف:**
3/4 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص
- 3/5 تقديم العطاء:**
3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF
علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره
3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.
- 3/6 كتابة الأسعار:**
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي.
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/7 مدة سريان العطاء:**

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

الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، 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، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

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

موعد الإفراج عن الضمان:

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

مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من العرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.

3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الأمانة



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

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

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

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/4 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.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع قصر الأفراح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/6/1** للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- 7/6/2** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/3** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن

- يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.
- 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 بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ قصر الأفراح ومطابقته للمواصفات.
- 7/8 **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.
- 7/9 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي
- وعليه تقديم ما يثبت وتوضيح أسباب التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد وفي حال حصوله على الموافقة من قبل الأمانة التقديم بذلك عن طريق منصة فرص الاستثمارية.
- 7/10 **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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 **متطلبات السلامة والأمن :**
يلتزم المستثمر بما يلي :
- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/11/2 يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى ، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 7/11/3 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12 **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

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

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

7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/13/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

أحكام عامة :

7/13

7/14

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

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

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

7/14/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وما يستجد عليها.

7/14/5 تخضع هذه المنافسة للائحة الجزاءات والغرامات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (93) وتاريخ 1442/2/5 هـ والقرار الوزاري رقم (1 - 4600403464) وتاريخ 1446/11/30 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والجزاءات البلدية الصادرة عن البلديات والإسكان وما يستجد عليها.

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

8. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**
مدة العقد (20 سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:**
- 8/3** يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- 8/4 وقت ومدة التشغيل اليومية:**
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.
- 8/5 المسؤولية عن المخالفات:**
يكون المستثمر مسئولاً مسؤلاً كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.
- 8/6 تأمين الحراسات:**
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.
- 8/7 أماكن تجهيز الطعام:**
- 8/6/1 يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.
- 8/6/2 إذا كان لصاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.
- 8/8 مواقف السيارات:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/7/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل 50م² من مسطحات المباني.
- 8/7/2 مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- 8/7/3 لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
- 8/7/4 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 8/9 اشتراطات الصيانة:**

- 8/8/1 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.
- 8/8/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 8/10 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قصر الأفراح، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

9. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

9/1

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

الاشتراطات المعمارية:

9/2

9/2/1 ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن 6 أمتار.

9/2/2 يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال – صالة النساء- صالات الطعام).

9/2/3 يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (1).

جدول رقم(1) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

جدول رقم (3): المتطلبات المعمارية

#	الفراغ	الحد الأدنى للمتطلب
		موقع مستقل
		جزء من مبنى قائم
1	القاعة الرئيسية	(1.4م ²) لكل فرد على ألا يقل عدد الأفراد عن 75 فرد
2	مكتب إدارة	لا ينطبق
3	استقبال الضيوف	ألا يقل عن 10 % من مساحة القاعة الرئيسية ولا يقل عن (20 م ²)
4	قاعة الضيافة	ألا تزيد المساحة عن 55 % من مساحة القاعة الرئيسية
5	مستودع	ألا يزيد عن 10 % من مساحة القاعة الرئيسية
6	دورات المياه	(1.50م ²) لدورة المياه الواحدة، ودورة مياه/ 65 فرد (لكل جنس على حدة)
7	المغاسل	(1.08م ²) للمغسلة الواحدة على أن يكون العدد وفق متطلبات كود البناء السعودي
8	المطبخ الرئيسي (اختياري)	لا ينطبق
9	مطبخ الخدمة	ألا تزيد المساحة عن 5 % من مساحة القاعة الرئيسية
10	غرفة خدمة خاصة	(35م ²) للغرفة (6م ²) للحمام
11	غرفة المتعلقات الشخصية	(15م ²)
12	ساحة الاحتفال الخارجية (اختياري)	ألا تقل عن مساحة القاعة الرئيسية
13	الحد الأدنى لمساحة كامل النشاط	(160م ²)
		(200م ²)

- نسبة المسموح بها في المنطقة.
- 9/2/5 يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملية للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.
- 9/2/6 مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.
- 9/2/7 الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.
- 9/2/8 يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:
- مدخل خاص بالرجال.
 - مدخل خاص بالنساء.
 - مدخل خاص بالخدمة.
- 9/2/9 تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- 9/2/10 تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- 9/2/11 يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن 2 متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن 300 شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار 0.05 متر لكل عشرة أشخاص.
- 9/2/12 ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.
- 9/2/13 الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.
- 9/2/14 الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.
- 9/2/15 اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.
- 9/2/16 استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.
- 9/2/17 ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من أثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالاة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:
- أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.
- ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.
- ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

9/3 الاشتراطات الإنشائية:

- 9/3/1 أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- 9/3/2 أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.
- 9/3/3 في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.
- 9/3/4 أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.
- 9/3/5 ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالموصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.
- 9/3/6 يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- 9/3/7 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.
- 9/3/8 عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.
- 9/3/9 يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.
- 9/3/10 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسئوليتهمما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
- 9/3/11 في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
- 9/4 الاشتراطات الكهربائية:**
- 9/4/1 يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 220/380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك 60 ذبذبة/ ثانية.
- 9/4/2 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/4/3 فصل الإنارة الخارجية- وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار- عن الإنارة الداخلية.
- 9/4/4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

- 9/4/5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- 9/4/6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9/4/7 ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن 1.40 متر.
- 9/4/8 ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هو موضح بالجدول رقم (2) التالي :

جدول رقم (2)

شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

شدة الإنارة	الفراغ
300 لوكس	صالات الجلوس والطعام والممرات
700 لوكس	المطابخ
300 لوكس	المغاسل ودورات المياه
50 لوكس	الموقع الخارجي

- 9/4/9 يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :
- وحدات إنارة للطوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - غرفة لمحاولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
 - مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.
- 9/4/10 الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :
- تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
 - جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
 - اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- 9/4/11 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.

9/4/12 يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

9/5 الاشتراطات الميكانيكية :

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :
9/5/1 أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

9/5/1/1 التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

9/5/1/2 يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

9/5/1/3 في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن 50%.

9/5/1/4 في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

9/5/2 التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.

ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن 2م من سطح الأرض.

ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

1. دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م3)
- سعة مروحة التهوية تكون 6س م3/ ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

- سعة مروحة التهوية تكون 15 س م3/ ساعة لدورات المياه المجمعة.

2. المطابخ والمستودعات :

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية 30س م3/ دقيقة

9/5/3 المولد الاحتياطي Standby Generator:

ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :

1/3/5/9 ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات... إلخ.

2/3/5/9 اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

3/3/5/9 يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

اشتراطات الأعمال الصحية :

9/6

وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتهوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي :

9/6/1 تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.

9/6/2 التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

9/6/3 المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.

9/6/4 يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل 20 شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن 8 مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).

اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

9/7

9/7/1 أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

9/7/2 توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن 15 متر.

9/7/3 توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).

9/7/4 تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مساحات المبنى عن 2000م² وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المساحات عن 5000م².

9/7/5 ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

9/7/6 تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن 60 دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

9/7/7 أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

9/7/8 أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

- 9/7/9 أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.
- 9/7/10 أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.
- 9/7/11 يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

9/8 اشتراطات تركيبات الغاز :

في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :

9/8/1 يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشأة مجاورة عن 3 أمتار.

9/8/2 في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :

9/8/2/1 تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية

9/8/2/2 أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل

المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن 15سم، وأن

يراعى ما يلي :

أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن 30سم من جميع الجهات.

ب. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن 10سم.

ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن 15سم.

د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.

هـ. يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح

الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.

و. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن 10سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.

9/8/3 إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :

أ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن 60سم.

ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن 15سم.

9/8/4 أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية

السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

10. المرفقات (الملاحق)

10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

سعادة امين : منطقة نجران المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران حي الصفا لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل قصر أفراح ومناسبات. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال

والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي

وتجدون برققه 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

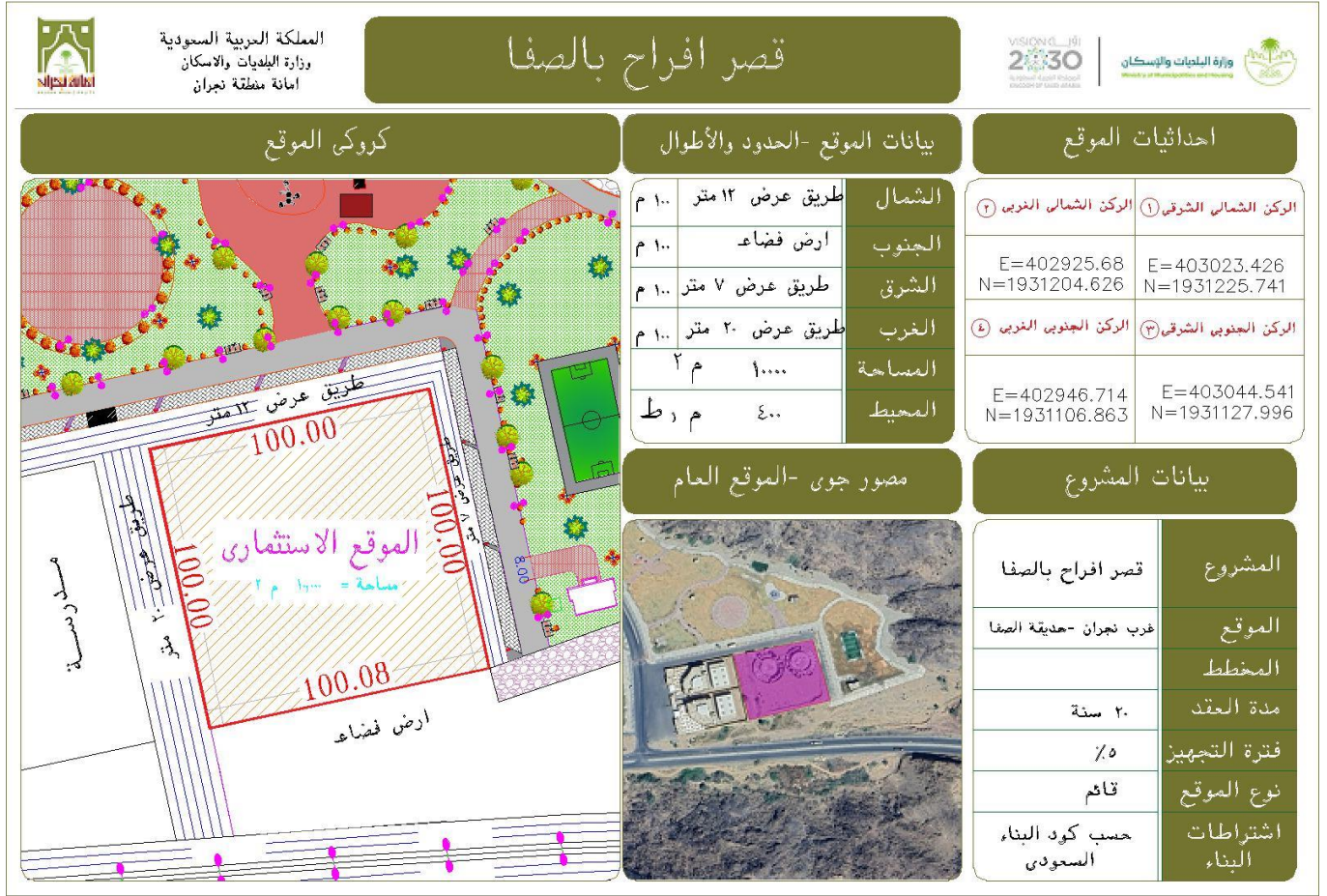
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

10/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



10/3 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وما يستجد عليها.
ب. تخضع هذه المنافسة للائحة الجزاءات والغرامات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (93) وتاريخ 1442/2/5 هـ والقرار الوزاري رقم (1- 4600403464) وتاريخ 1446/11/30 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والجزاءات البلدية الصادرة عن البلديات والإسكان وما يستجد عليها.
ج. الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع