



## كرامة شروط ومواصفات قصور أفراح



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

### كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	<b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	



وزارة البلديات والسكنى  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

٢٢	<b>الاشتراطات العامة</b>	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٤	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٤	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٨	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٨/٣ وقت ومدة التشغيل اليومية	
٢٩	٨/٤ المسئولية عند المخالفات	
٢٩	٨/٥ تأمين الحراسات	
٢٩	٨/٦ أماكن تجهيز الطعام	
٢٩	٨/٧ مواقيف السيارات	
٣٠	٨/٨ اشتراطات الصيانة	

### كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٨/٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٣١	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٢	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٢	٩/٢ الاشتراطات المعمارية	
٣٣	٩/٣ الاشتراطات الإنسانية	
٣٤	٩/٤ الاشتراطات الكهربائية	
٣٦	٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٧	٩/٦ الاشتراطات الأعمال الصحية	
٣٧	٩/٧ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق)	



وزارة البلديات والسكنى  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality

٣٨	٩/٨ اشتراطات تركيبات الغاز	
٤٢	<b>المرفقات (الملاحق)</b>	١٠
٤٣	١٠/١ نموذج العطاء	
٤٤	١٠/٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	
٤٥	١٠/٣ نموذج محضر تسليم العقار	
٤٦	١٠/٤ إقرار المستثمر	
٤٧	١٠/٥ نموذج العقد	

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة ( ✓ ) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختموا إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	م
نموذج العطاء	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح.	٥
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٦
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٧



وزارة البلديات والاسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو قصر الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقارات:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها قصر الأفراح.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.
مقدم العطاء:	يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
قصر الأفراح:	هو مبني أو جزء من مبني مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.



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

الابدا	ان	التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاریخ الإعلان			التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد تقديم العطاءات			كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف			كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المزايدة			تحدد الأمانة/ البلدية
موعد الإخطار بالترسية			تحدد الأمانة/ البلدية
تاریخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة			خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
بداية سريان العقد			خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد			من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، 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



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية الشعبة في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكّنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها .

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

١. التوجّه إلى الإدارَة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: إدارة الاستثمار

تلفون: ٠١٤/٦٧٨٠٣٩٩

٢. أو على فاكس: ٠١٤/٦٧٨٠٣٨٨



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ٢ وصف العقار

نوع النشاط	قصر أفراح
مكونات النشاط	
موقع العقار	محافظة الشعيبة الشارع / الحي حي الربع
حدود العقار	رقم المخطط / ١٤٢٦-د-ش   رقم العقار مرفق صوره من المخطط
نوع العقار	(ت) ٢٥٢١٨
مساحة الأرض	حسب ماتنص عليه لائحة البناء الكود السعودي
مساحة المباني	١
عدد الأدوار	حسب ماتنص عليه لائحة البناء الكود السعودي مسلح
نوع البناء	

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد و الشركات 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 من يتأخرون في سداد الأجراة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### ٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

منصة فرص "البوابة الموحدة للإستثمار في المدن السعودية | فرص

#### ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب ما هو موضح على المنصة ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب ما هو موضح على المنصة "فرص "البوابة الموحدة للإستثمار في المدن السعودية | فرص

#### ٣/٤

#### ٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

#### ٣/٦ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### ٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات بكراسة 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.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.



٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

**٣/٨ مدة سريان العطاء:**

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**٣/٩ الضمان:**

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار ٢٥٪ حسب ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



٣/٩/٢ يُستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١١ مستندات العطاء:  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
٣/١١/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣/١١/٢ توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
٣/١١/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختمة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظوظة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لن تقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تماماً على الأوضاع السائدة به.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقد والأعمال المتعلقة بها.



## ٥. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

**إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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.

٥/٢

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

٥/٣

**سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤

**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.

**حضور جلسة فتح المظاريف:**

٥/٥

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١

**الترسية والتعاقد:**

٦/٢/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/٢/٢

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

٦/٢/٣

يجوز للبلدية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.



وزارة البلديات والاسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

## ٦/٢ تسلیم الموقع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

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

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبليدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع قصر الأفراح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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 تأدبه للأعمال التي التزم بها.

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 بمعالجته.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخبار 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.
- ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**
- ٧/٦/١ للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ قصر الأفراح ومطابقته للمواصفات.
- ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :**
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٩ 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.



## أحكام عامة :

٧/١٠

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/٢٠٢٢ هـ.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١

**مدة العقد:** مدة العقد (.....) ..... ) تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### فتره التجهيز والإنشاء:

٨/٢

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

### وقت ومدة التشغيل اليومية:

٨/٣

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.

### المسئولية عن المخالفات:

٨/٤

يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.

### تأمين الحراسات:

٨/٥

يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوبين من العوائل.

### أماكن تجهيز الطعام:

٨/٦

يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطعم والمطابخ.

٨/٦/٢

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.

### مواقف السيارات :

٨/٧

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٧/١ توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م من مسطحات المبني.

٨/٧/٢ مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.



٨/٧/٣ لا يسمح باستخدام موافق تحت المبني، وعند الحاجة لاستخدام  
موافق تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا  
يقل البعد بين المواقف ومبني قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد  
ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.

٨/٧/٤ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لموافق  
السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

**اشتراطات الصيانة:** ٨/٨

٨/٨/١ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبني القصر وكافة تجهيزاته من:  
كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.  
٨/٨/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من  
مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به  
تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٩ **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



## ٩. الاشتراطات الفنية

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

### الاشتراطات المعمارية:

٩/٢/١ لا يزيد المبنى عن دور واحد، ولا يتجاوز أقصى ارتفاع للفراغ الداخلي عن ٦ أمتار.

٩/٢/٢ يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على لا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال – صالة النساء- صالات الطعام).

٩/٢/٣ يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (١).

جدول رقم(١) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

المعيار التصميمي	العنصر
١,٦٥ م / رجل	صالة الرجال
١,٨٠ م / امرأة	صالة النساء بما فيها Stage المنصة
٠,٨٠ م / وجبة (امرأة أو رجل)	صالة الطعام
٠,٢٠ م / (امرأة + رجل)	المطبخ
دورات المياه لكل ٤٠ رجل أو امرأة	دورات المياه

٩/٢/٤ لا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.  
٩/٢/٥ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.

٩/٢/٦ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتنااسب مع عدد المدعويين.



٩/٢/٧ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعين ويحقق الخصوصية.

٩/٢/٨ يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمنبئ عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:

- مدخل خاص بالرجال.
- مدخل خاص بالنساء.
- مدخل خاص بالخدمة.

٩/٢/٩ تحدد موقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطير كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.

٩/٢/١٠ تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.

٩/٢/١١ يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار ٥٠٠ متر لكل عشرة أشخاص.

٩/٢/١٢ ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.

٩/٢/١٣ الاهتمام بالنوادي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي لمنطقة الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.

٩/٢/١٤ اختيار مواد البناء المناسبة التي تتتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.

٩/٢/١٥ استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.

٩/٢/١٦ ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات



٩/٢/١٧ عالية كصالة 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.

**الاشتراطات الإنسانية:**

- ٩/٣/١ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.
- ٩/٣/٢ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحرق ومطابقة للاشتراطات.
- ٩/٣/٣ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحرق.
- ٩/٣/٤ أن يعد تقرير لترابة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنسانية.
- ٩/٣/٥ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.
- ٩/٣/٦ يراعى في الدراسات الإنسانية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.
- ٩/٣/٧ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملحوظات الإنسانية للجهة المختصة بالبلدية.
- ٩/٣/٨ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابها.
- ٩/٣/٩ يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبني.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحرق من قبل مكتب هندي استشاري إلى الجهة المختصة



- ٩/٣/١٠** بالبلدية للحصول على موافقها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتها الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشآت للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
- ٩/٣/١١** في حالة ترميم العناصر الإنسانية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
- ٩/٢** **الاشتراطات الكهربائية:**
- ٩/٤/١** يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- ٩/٤/٢** 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 المعتمدة بها.
- ٩/٤/٣** فصل الإنارة الخارجية - وتشمل إنارة المبني من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار - عن الإنارة الداخلية.
- ٩/٤/٤** فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- ٩/٤/٥** تكون القواطع الكهربائية لمخارج الفوئ من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- ٩/٤/٦** جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٩/٤/٧** إلا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١,٤٠ متر.
- ٩/٤/٨** إلا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبني عما هو موضح بالجدول رقم (٢) التالي :

### جدول رقم (٢)

#### شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبني

شدة الإنارة	الفراغ
-------------	--------



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality

٣٠٠ لوكس	صالات الجلوس والطعام والمرeras
٧٠٠ لوكس	المطابخ
٣٠٠ لوكس	المغاسل ودورات المياه
٥٠ لوكس	الموقع الخارجي

٩/٤/٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

أ. وحدات إنارة للطوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ 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.

٥. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

٩/٤/١٠ 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 :

أ.

تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي... الخ.

ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩/٤/١١ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة.



٩/٤/١٢ 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 و مواقعها.

٩/٣ الاشتراطات الميكانيكية :

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :  
٩/٥/١ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

٩/٥/١/١ التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكيف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٩/٥/١/٢ يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

٩/٥/١/٣ 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 ٥٠٪.

٩/٥/١/٤ في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

٩/٥/٢ التهوية (شفط / طرد) Ventilation  
ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجدد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

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

ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركيب على ارتفاع لا يقل عن ٢ م من سطح الأرض.

ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

١. دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م<sup>٣</sup>)
- سعة مروحة التهوية تكون ٦ س م / ٣ ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

▪ سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م / ٣ ساعة لدورات المياه المجمعة.

٢. المطابخ والمستودعات :

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠ س م / دقيقة



### المولد الاحتياطي :Standby Generator

٩/٥/٣ ضرورة توفير مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :

١/٣/٥/٩ ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإندار ومكافحة الحرائق والثلاجات ... إلخ.

٢/٣/٥/٩ اتخاذ احتياطات السلامة الازمة في موقع المولد وخزان الوقود.

٣/٣/٥/٩ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

### اشتراطات الأعمال الصحية :

٩/٤ وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديبات المياه والصرف الصحي والتهوية وأجهزة المطبخ دورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي :

٩/٦/١ تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٩/٦/٢ التمديبات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعيبة  
Al-Sho'aba Municipality



- المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والغازات ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما.
- ٩/٦/٣
- ٩/٦/٤ يتم تحديد عدد المغاسل الواقع مغسلة لكل ٢٠ شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن ٨ مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).
- ٩/٥ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق):
- ٩/٧/١ أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٩/٧/٢ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر.
- ٩/٧/٣ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (حيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).
- ٩/٧/٤ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحرائق إذا زادت مسطحات المبني عن ٢٠٠٠ م٢ وذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٥٠٠٠ م٢.
- ٩/٧/٥ ضرورة توفير أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك حيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.
- ٩/٧/٦ تنصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.
- ٩/٧/٧ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحرائق.
- ٩/٧/٨ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
- أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.



- ٩/٧/٩ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبني المشروع.
- ٩/٧/١٠ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٩/٦ اشتراطات تركيبات الغاز :  
في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :
- ٩/٨/١ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبني أو منشأة مجاورة عن ٣ أمتر.
- ٩/٨/٢ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :  
٩/٨/٢/١ تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية
- ٩/٨/٢/٢ أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥ سم، وأن يراعى ما يلي :  
أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠ سم من جميع الجهات.  
ب. تقام حوائط خراسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠ سم.  
ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يرتكب فوقها الخزان عن ١٥ سم.  
د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
- هـ. يملأ الفراغ حول الخزان برملي ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشرط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
- وـ. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١ سم وب أحجام يمكن رفعها بسهولة.
- ٩/٨/٣ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات ف يتم التركيب كما هو وارد بالند السابق مع مراعاة ما يلي :  
أـ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن ٦٠ سم.



ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥ سم.

٩/٨/٤ أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).





## ١/ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

المحترم.

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

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 .

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية فدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان 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.	جوال
العنوان:	الرمز

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٢/١ . المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)





### ٣/١٠ نموذج محضر تسلیم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

#### محضر تسلیم عقار

الرقم:

التاريخ: / / ١٤ هـ

العقار رقم:

بلدية

رقم عقد التأجير:  
اسم المستثمر:

#### إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في

بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة .....  
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  
وعليه أوقع

التوقيع ..... الختم .....  
رئيس بلدية .....  
التوقيع .....

— صورة لملف العقار —



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



بلدية الشعبة  
Al-Sho'aba Municipality

#### ٤/١٠ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن  
شركة / مؤسسة ..... لأمانة/ البلدية بالحصول على ما يفيد الحالة  
المالية للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع  
..... محل المزايدة رقم ..... لسنة ..... والمعلن عنها بتاريخ / ..... وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك  
دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.  
الاسم : .....  
الصفة : .....  
التوقيع : .....  
التاريخ : .....  
ملحوظة : يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك  
ختم البنك



#### ٤/ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي ....

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم

- الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ تاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩

- والمعدلة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ تاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨

- والمعدلة بالأمر السامي رقم ٤٨٨٤٣ تاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦

جميع اللوائح التي تخص البناء والاشتراطات

٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ٥/١٠ نموذج العقد





رقم العقد  
تاريخ العقد  
عقد تأجير

..... إنـه في يـوم .....  
..... اسـم .....  
..... الـامـانـة/الـبـلـدـيـة .....  
..... التـوـقـيع عـلـى هـذـا .....  
..... العـقـد .....  
..... طـرـف أـوـل .....  
..... العنـوان .....

..... هاتف ..... فاكس .....  
..... ص.ب ..... الرمز ..... المدينة .....  
..... البريدي ..... البريد ..... البريد الإلكتروني .....  
.....



بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.**

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

### المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

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

### المادة الثالثة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار:	•
المدينة:	•
الحي:	•
الشارع:	•
رقم المخطط:	•
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)	•
شمالاً:	▪
جنوباً:	▪
شرقاً:	▪
غرباً:	▪
مساحة العقار:	•
المساحة الإجمالية: ( )	▪
مساحة المبني:	▪
متر مربع	▪
طابقاً	▪
عدد الأدوار :	▪
نوع البناء :	▪

### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل سوق نفع عام ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

### المادة الخامسة : مدة العقد



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

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء** يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) لتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة : الإيجار السنوي** الإيجار السنوي للعقار ( ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة للايجارية.

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر** يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصول على التراخيص الازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣. توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية من قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة : الرقابة على تنفيذ العقد**

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

**المادة : الانتزام بالنشاط المحدد**

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

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

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

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**



في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بالائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦

والتعميم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ /٤/٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة لما يرد منها بالائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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

#### المادة الرابعة : إلغاء العقد

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

#### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، بثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣٨٣١٣ /٣/٩ في ١٤٢٣ هـ.

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

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

#### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

#### الشروط الخاصة

#### المادة التاسعة عشر :



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

**والله ولی التوفيق،**

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحفظ  
الطرف الأول بنسختين.

**الطرف الثاني**

**الطرف الأول**