

المملكة العربية السعودية



المنافسة رقم

٢٠٢٥ (٠١-٢٥-٠٠٤٠٠١-٣٧٠٠٦) لعام

استثمار انشاء وتشغيل نادي رياضي مصغر بحديقة
الدانة بطي حطين

أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتخصيص

الإدارة العامة للاستثمار





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





الصفحة	المحتويات	م
22	الاشتراطات العامة	7
23	توصيل الخدمات للموقع	1 / 7
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	2 / 7
23	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	3 / 7
23	تنفيذ الأعمال	4 / 7
23	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	5 / 7
24	استخدام العقار لغرض المخصص له	6 / 7
24	التازل عن العقد	7 / 7
24	موعد سداد الأجرة السنوية	8 / 7
24	متطلبات السلامة والأمن	9 / 7
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	10 / 7
25	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	11 / 7
25	أحكام عامة	12 / 7
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	مدة العقد	1 / 8
27	فترة التجهيز والإنشاء	2 / 8
27	النشاط الاستثمار المسموح به	3 / 8
27	اشتراطات التشغيل والصيانة	4 / 8
28	مواعيد العمل	5 / 8
28	الالتزامات عامة	6 / 8
30	الاشتراطات الفنية	9
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1 / 9
31	اعتماد التصميم الابتدائي	2 / 9
31	الشروط الفنية لإنشاء وتجهيز وتأهيل الملاعب	3 / 9
32	الاشتراطات الكهربائية	4 / 9
33	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	5 / 9



الرقم	المحتويات	الصفحة
34	المرفقات	10
35	نموذج العطاء	1 / 10
37	الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	2 / 10
39	محضر تسليم العقار	3 / 10
40	إقرار من المستثمر	4 / 10
41	نموذج العقد	5 / 10



أ- قائمة تدقيق لقدمي 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 يفوّضه 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 المسؤول 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	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق والملعب الرياضية أو في مجال السياحة والترفيه
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المقدم.
8	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
12	صورة إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
14	مستندات العطاء الفنية (العرض الفني).

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



ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد تشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد (استثمار موقع لنشاط نادي رياضي مصغر)	المشروع:
هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته	العقار:
أمانة منطقة الرياض	الأمانة
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	مقدم العطاء:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)	المنافسة الإلكترونية





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 المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



1- مقدمة





1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بتقديم مظروفين فني ومالى وفقا للبند رقم (6/1) لاستثمار إنشاء وتشغيل نادي رياضي مصغر بحديقة الدانة بحي حطين، 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن لل المستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتحصيص

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218

أو من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



2- وصف الموقع





2. وصف الموقع

نوع النشاط	استثمار إنشاء وتشغيل نادي رياضي مصغر	
عناصر المشروع	نادي رياضي (مصغر) يمكن أن يشتمل على ملاعب أو صالات رياضية	
المدينة: الرياض	نطاق: قطاع شمال الرياض	الحي: حطين
موقع العقار	الشارع: شارع وبير 20 م	رمز القطعة: 3174439
حدود الموقع	شمالاً: حديقة	شمالاً: 10.00 م
	شرقاً: حديقة	طول: 20.00 م
	جنوباً: حديقة	طول: 10.00 م
	غرباً: حديقة	طول: 20.00 م
نوع الموقع	حديقة	
نوع البناء وعدد الأدوار	وفقاً لاشتراطات التخطيطية والتخطيمية ومتطلبات رخصة البناء لأقامه النشاط	
مساحة الموقع	المساحة الإجمالية: -(200 م ²) مئتي متر مربع	

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- على مقدم العطاء الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك
- المساحة المذكورة أعلاه تقريرية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- على المستثمر تصميم وإنشاء الموقع وفق دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق كراسة) والتسيق مع إدارة صيانة المشروعات الخدمية والالتزام بالاشتراطات والمواصفات المحدثة من قبلهم ومن ثم اعتمادها قبل الشروع بتنفيذ.
- يجب اصدار نظام البناء من الإدارة العامة للتراخيص قبل البدء بتنفيذ الاعمال الانشائية بالموقع.



3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 / 1 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري أو في مجال الصالات والمراكم الرياضية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا من يتأخر عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

2 / 3 لغة العطاء:

1 / 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 مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

1 / 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 المضمون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

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

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الإثنين 09/07/1447هـ موافق 29/12/2025 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

5 / 3 تقديم العطاء:

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

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



٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

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

٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفًا) 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، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ سرية العطاء:

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

٣ / ٨ مدة سريان العطاء:

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

٣ / ٩ الضمان:

٣ / ٩ / ١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٣ / ٩ / ٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ١٠ موعد الإفراج عن الضمان:



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



مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

1 / 11 / 2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

1 / 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.

1 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

1 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

1 / 11 / 6 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند (9/3).

1 / 11 / 7 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

1 / 11 / 8 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

1 / 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.

1 / 11 / 10 صورة إثبات العنوان الوطني.

1 / 11 / 11 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

1 / 11 / 12 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختمة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.



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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

2/4

الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتحصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتحصيص بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4

معاينة العقار:

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



5- ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

1/ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المطاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها إضافة 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2/ 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/ تعديل العطاء:

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

4/ 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 وتسلیم الموق

6 / 1 الترسية والتعاقد:

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

التقيم	الدرجات	العناصر الفرعية
	30	1- العلامة التجارية والخبرة في السوق <ul style="list-style-type: none"> - تقديم بيان بعدد الفروع المحلية والدولية. - بيان بعدد سنوات الخبرة في المجال. - تقديم بيان بعدد الموظفين في الشركة.
	35	2- تقديم الفكرة التصميمية للمشروع <ul style="list-style-type: none"> - تقديم التصاميم المقترحة للموقع مع مراعاة الالتزام بدليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية)
	35	3- خطة التنفيذ والتشغيل <ul style="list-style-type: none"> - تقديم خطة التنفيذ والتشغيل (الجدول الزمني) على أن لا تزيد عن 180 يوماً من استلام الموق.

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

6 / 1 / 2 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارات إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6 / 1 / 3 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار 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 / 4 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 / 5 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً لإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تهويض آخر من أي نوع.

6 / 2 تسلیم الموق:



٦ / ٢ / ١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة 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 تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



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 وتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وكذلك مصروفات وفواتير التشغيل، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية 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 والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية 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 الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها سواء البشكيلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم 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 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 5 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للعناصر التي سيتم إضافتها للاعتماد من وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية من أجل الربوبي
الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3 / 5 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، وفي





حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تفديه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات وخطط لما تم تفديه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتحصيص ونسخة للإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية.

6 / 7 استخدام العقار لغرض المخصص له:

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

7 / 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 بناءً على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

8 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، 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.

9 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 9 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 9 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثداء القيام بأعمال التنفيذ.

4 / 9 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمال، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثداء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثداء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التسويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.





5 / 9 / 7 تقوم إدارة النادي بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد من المبني واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتسيق مع الجهات المختصة.

6 / 9 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

7 / 10 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة التجهيزات والمنشآت التي أضافها للموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7 / 11 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 والتحصيص حق تكليفه بإجراء إصلاحات الالزمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين انتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقديم الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

12 / 7 أحكام عامة:

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

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

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

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



8- الاشتراطات الخاصة





8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (10) سنوات (عشر سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب حضور 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 بدأ العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (6) أشهر (ستة أشهر) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد لإنشاء وتجهيز وتأهيل الملاعب، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر الأعمال المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

1/3/8 النشاط الاستثماري المسموح به هو "نادي رياضي" لممارسة الألعاب الرياضية مثل (رياضة كمال الأجسام - البيلاتس - رياضات الدفاع عن النفس كالجودو والكاراتيه وغيرها - رياضة كرة المضرب كالتنس والبادل وتنس الطاولة - البلياردو والسينوكر - السباحة والتزلج وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها داخل الصالات المغلقة، حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر المعتمدة من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

2/3/8 يمنع منعاً باتاً وضع أو تشغيل ألعاب إلكترونية بالنادي.

3/3/8 لا يسمح بممارسة نشاط العلاج داخل النادي إلا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

4 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1 / 4 / 8 مرتادو النادي: يجب على المستثمر تحديد أعمار مرتدادي النادي بحيث لا يسمح بالدخول أو الاشتراك لمن تقل أعمارهم عن 17 سنة وفي حالة من هم أصغر من ذلك يتشرط أن يكونوا بصحبة أولياء أمورهم أو لهم اشتراك رسمي بموافقةولي الامر.

2 / 4 / 8 ادارة النادي والفنين: يجب أن يدير النادي شخص سعودي الجنسية إلا يقل عمره عن 30 سنة (ثلاثين) بالنادي باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الامن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية، وتكون الأفضلية في التوظيف بالمراكز الرياضية من فنيين ومدربين وأية عماله أخرى للسعوديين.



3 / 4 / 8 المسئولية عن المخالفات: المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل النادي وعليه تحديد شخص يكون مسؤولاً عن النادي، ومتواجداً بالنادي، فيه باستمرار.

4 / 4 / 8 تشطيب أراضي الملاعب: يكون بمقدمة مناسبة لنوعية اللعبة التي تمارس عليها طبقاً للمواصفات السعودية ومتطلبات الاتحادات السعودية سواء كانت أراضي صناعية أو من العشب الصناعي.



٥ / ٤ / ٥ الأراضي الصناعية للملعب يجب أن تكون من إنتاج أحد الشركات المتخصصة في إنتاج الأراضي الصناعية ومنتجها معتمد من الجهات الرسمية والاتحاد الرياضي المختص وتقديم الشهادات المعتمدة الدالة على ذلك ونتائج الاختبارات المعتمدة الذي تم إجرائها على المنتج مع تقديم شهادة ضمان للمنتج لمدة خمس سنوات.

٦ / ٤ / ٦ يتم تقديم عينات للاعتماد قبل البدء في التنفيذ مصحوبة بالشهادات الدالة على اعتماد المنتج.
٧ / ٤ / ٧ يتزام المستثمر بالمحافظة على نظافة النادي بصفة مستمرة.
٨ / ٤ / ٨ يتزام المستثمر بأعمال الصيانة الدورية وتوفير المعدات وقطع الغيار وكذلك إحلال واستبدال الأجزاء التالفة من الملاعب طوال مدة العقد.

٩ / ٤ / ٩ برامج الصيانة المطلوبة:

- يتزام المستثمر بصيانة المرات والارصفة المحيطة بصفة مستمرة.
- يتزام المستثمر بغسيل ونظافة المرات والطرق والمشييات بصفة مستمرة.
- يتزام المستثمر صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يتزام المستثمر بصيانة واستبادل إذا تطلب الامر كافة الاعمال الكهربائية والميكانيكية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.
- يتزام المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح اراضي الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية.
- يتزام المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الامر ذلك.

٨ / ٥ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية للنادي بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.

٨ / ٦ اعمال السلامة العامة:

- يتزام المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقا لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومبنيات وعمل الاختبارات الدورية.
- يتزام المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والاليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الاسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

٧ / ٧ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.





8 / التزامات عامة:

- يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدة ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة، وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المتنفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين النادي وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- يتلزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة منطقة الرياض في المناسبات والفعاليات التي تتظمها الأمانة.
- يتلزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمال معتمد من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية.
- يتلزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات الالزمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- يتلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقا) فيما يتعلق باللوحات داخل وخارج النادي.
- يتلزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المختلفة بمراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقا).
- يتلزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلاً في وكالة الاستثمار والتحصيص تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. مع إلتزام المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق البيانات وارشتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.
- يتلزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة منطقة الرياض والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفى عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.





- يلتزم المستثمر بتشغيل نظام الإضاءة ليلاً واستبدال وحدات الإضاءة التالفة وتوفير قطع الغيار لها.
- يلتزم المستثمر بتشغيل نظام للمراقبة بجودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر



9 - الاشتراطات الفنية





9. الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات المبني الرياضية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

9 / 2 اعتماد التصميم الابتدائي:

- 9 / 2 / 1 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على تنفيذ أعمال الإنشاء وتأهيل للملاعب المقترحة منه 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 والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالنادي الرياضي.
- إعداد التصميم والوثائق الالزام لتزويد الملاعب بالخدمات الأساسية الالزام مثل (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي) إن تطلب ذلك.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات الملاعب والصالات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.

9 / 3 الشروط الفنية لإنشاء وتجهيز وتأهيل الملاعب والصالات الرياضية:

- 9 / 3 / 1 تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتدادات والارتفاعات ونسب البناء المسموح بها.

9 / 3 / 2 ان يكون النادي الرياضي ذو تصميم تميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

9 / 3 / 3 أن يحقق التصميم المعماري للمركز أكبر قدر من الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

9 / 3 / 4 تقديم التصميم التفصيلي لتنفيذ الملاعب ونظام الإضاءة المقترن وذلك للاعتماد قبل البدء في التنفيذ.

9 / 3 / 5 يجب أن تكون الملاعب مكيفة ومسورة، وأن تكون بالارتفاعات المناسبة طبقاً للمواصفات القياسية السعودية ونوعية الألعاب الرياضية الممارسة بداخلها وأن يحدد بالسياج بوابات الدخول والخروج للملاعب حسب التصميم القياسي المقدم للاعتماد.

9 / 3 / 6 تتنفيذ أرضيات الملاعب بحيث تكون صالحة للاستخدام وتجهيزها بكلفة التجهيزات الالزام للنشاط المقام عليها.

9 / 3 / 7 إذا اشتمل النادي على مسبح يجب الالتزام بالاشتراطات البلدية الخاصة بالمسابح العامة.

9 / 3 / 8 يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات الإنشائية التالية:



- عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقعاً من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومتطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكواري الطبيعي مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة وطرا الخلط والدك والترطيب و مدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.

تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التتكّل وأخطار الحريق.

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.

لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات و يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية و على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.

يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

الاشتراطات الکهربائیة: 4 / 9

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 220 / 127 فولت أو 220 / 380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
 - جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
 - فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة النادي من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
 - فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحة توزيع مستقلة لكل منها، كما يجدر به عمل لوحة كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.



- تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار . Earth leakage circuit breaker
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأرض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادي والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأرض ما يلي:
 - تأرض حديد تسليح أساسات المبني.
 - تأرض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ .
 - تأرض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تأكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحه التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9 / 5 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.





10- المرفقات (الملحق)





1/10 نموذج تقديم العطاء للمناقصة رقم (37006-01-25-004001) لعام 2025م الخاصة باستثمار
استثمار انشاء وتشغيل نادي رياضي مصغر بحديقة الدانة بحي حطين
(نموذج 1)

سلمه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 14هـ المتضمن رغبتكم باستثمار انشاء وتشغيل نادي

رياضي مصغر بحديقة الدانة بحي حطين

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

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

القيمة الإيجارية لـكامل 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 تحتسب على أساس آخر قيمة
إيجارية سنوية.

❖ الأسعars المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنسكي بقيمة لا تقل عن 25٪ من قيمة العطاء السنوي (ساريًا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

بيان رقم ٢٠٢٥-٢٥-٣٧٠٠٤٠٠١-٠١-٣٧٠٠٦





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

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
صادرة من	تاريخ								
نوع النشاط									
هاتف	جوال								
ص.ب	الرمز								
العنوان الوطني									
البريد الإلكتروني									

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

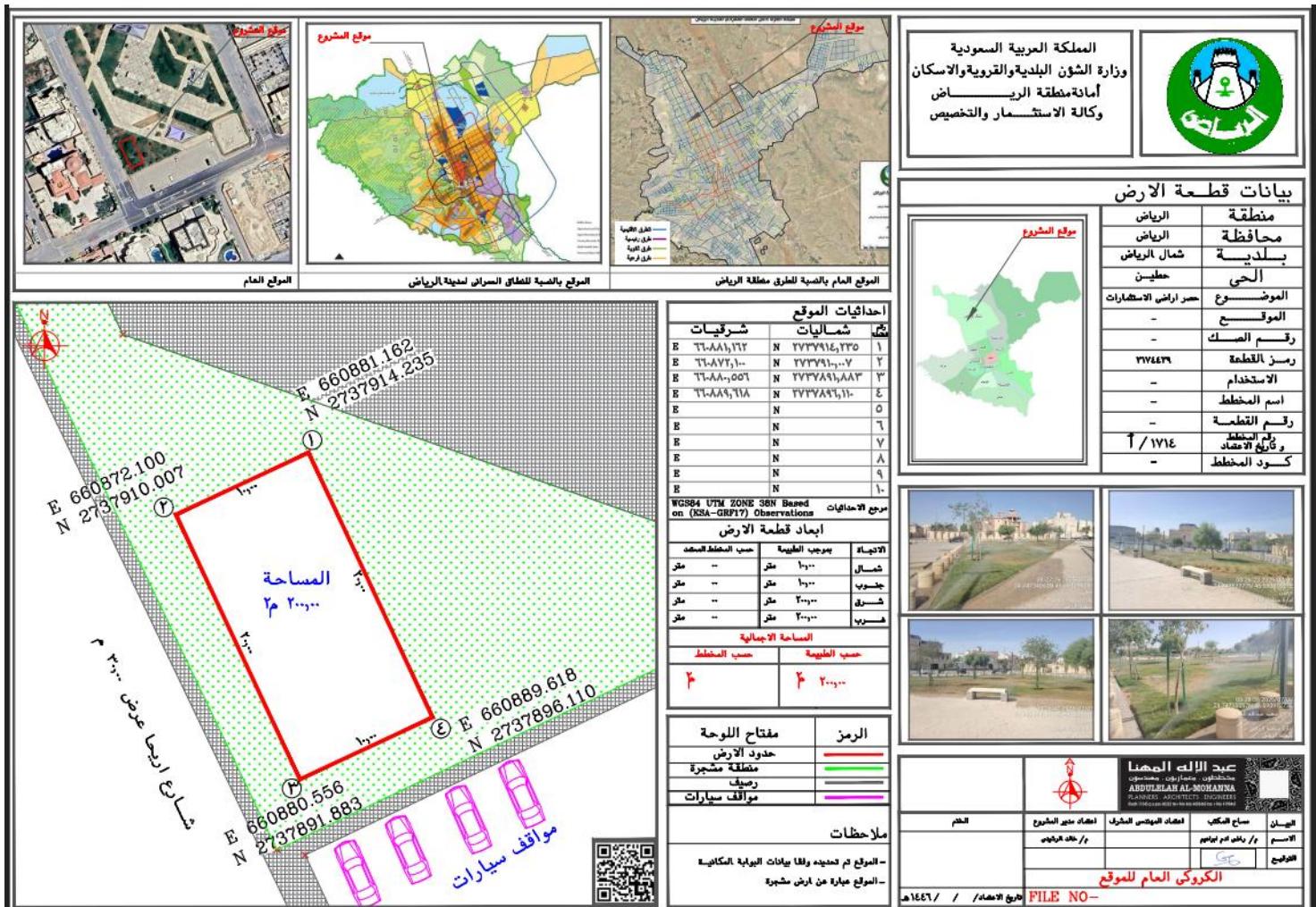


2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والكرولي المساحي) (نموذج 2/أ)
2/10 كروكي الموقع:

VISION 2030	بطاقة الوصف للموقع الاستثماري برمز القطعة رقم (3174439) بالمخطط رقم 1714/أ بقطاع شمال مدينة الرياض							أمانة منطقة الرياض وكالة الاستثمار والتحصيص
	قرار مسادسي	المساحة المستمرة	الحي	القطاع	الاستعمال المستمر	رمز قطعة الارض	رقم المخطط	
	نظام البناء	25 200	دطين	شمال مدينة الرياض	نادي رياضي	3174439	أ/1714	
البوابة المكانية		الموقع بالنسبة لمدينة الرياض						
		رابط الوصول للموقع						
المخطط المعتمد		المصور الجوى للموقع						



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





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

محضر تسليم موقع

الموقع ووصفه	اسم المستثمر
المنطقة	البلدي
المساحة الكلية حسب الطبيعة	رقم المخطط
الموقع على الدليل الخرائطي	الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على
عرض استخدامه في استثمار
رقم () لعام ()

بموجب المنافسة
وعقد الإيجار رقم ()
الموقع أدناه بأنني قد استلمت
بتاريخ / / 14هـ بعد أن
بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم
قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهازة شرعاً وبأنني قبلته على حالي الراهن في تاريخ استلامه وعلى ذلك
أوقع.

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





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) هـ.

- 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



10 / 5 نموذج العقد





نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل نادي رياضي مصغر بحديقة الدانة بحى حطين

رقم العقد: () / ()

تاريخ العقد: () / () هـ

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

1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض
فيصل بن عبد العزيز بن عياف.

صندوق بريد: (11146) هاتف: (4140500) فاكس: (4140251)
البريد الإلكتروني: [البريد الإلكتروني](mailto:)
وال المشار إليه فيما بعد بصاحب العمل.

2) الطرف الثاني:
() سجل تجاري رقم: ()
في / / 14 هـ
صادر من:

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية
برقم () بتاريخ / / 14 هـ الموافق / 20 مـ.
العنوان الوطني:

() رمز بريدي: ()
() فاكس: ()
() المدينة: ()
() جوال: ()
البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام 2025م وبناءً على
الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / 14 هـ القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح في أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-



المادة الأولى: تعريف مفردات 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 والمحدد في العقد.
- فترة التجهيز والإنشاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5٪ من مدة العقد.
- الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- كرامة الشروط والمواصفات:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

- الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:
- وثيقة العقد الأساسية.
 - كرامة الشروط والمواصفات.
 - المخططات المعتمدة من الأمانة.
 - خطاب قبول العرض والترسيمة.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

- المنطقة: الرياض
البلدية: **الحي:**
الشارع: **رقم المخطط:**
رقم العقار:

حدود العقار:

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

❖ مساحة الموقع:

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

تشغيل وإدارة موقع لنشاط نادي رياضي مصغر، حسب المخططات وال تصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الأمانة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.





المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد 10 سنوات هجرية (عشر سنوات هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية 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 ملحوظة.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / مدة استثماره:

- أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** 6 أشهر (ستة أشهر) وهي تعادل (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسلیم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.
- ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها أربعة سنوات 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 (ريال) (فقط)
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، وبعد 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 والالزمة لمارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويده الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- 3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 4) تأمين وسائل الأمن 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 ثبت حسن خاتمته للأعمال التي التزم بها.
- 6) يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.





- (7) يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع موقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون اخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (10.000 ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة في حال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.
- (8) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- (9) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنثائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنثائي وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية(سابقا) رقم (8186) وتاريخ 26/2/1434هـ وكذلك الوارد بموجوب البناء السعودي الاشتراطات الإنثائية (ك ب س (300).SBC300
- (10) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- (11) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (12) 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 تسلیم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسلیم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- (13) أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- (14) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية (سابقا) رقم (538) وتاريخ 1/7/1434هـ.
- (15) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- (16) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- (17) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات الالزمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- (18) تطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية (سابقا) بموجب التعليم الوزاري رقم (39155) و(4/ف) وتاريخ 29/8/1421هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.
- (19) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- (20) مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.





- 21) أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 22) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 23) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المناصفة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- 24) تشغيل المشروع وفقاً لشروط ومواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- 25) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- 26) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 27) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والاضرار.
- 28) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة 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.
- 29) تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسئولية عن الأخطار التي تتجزء عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تجمعن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخالفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدي أربعين وعشرون ساعة.
- 30) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والعميم الإلتحاقي له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها الموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- 31) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنتهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة وبالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات عميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والعميم الإلتحاقي له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.
- 32) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيّ منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيّ منها منتجة لأثارها قانوناً وذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.





المادة التاسعة: المنشآت المقاومة 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 للفرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

لأمانة 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 الغاء العقد :

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

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصالحة 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 أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- عدم قيام المستثمر بإنتهاء كافة الرسومات والمخططات وال تصاميم وتجهيز المواصفات و قائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تفزيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
 - إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية 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 إخباره 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 تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

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

المادة الثالثة عشر : الغرامات والجزاءات :

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:



(4/5367-01-25-004001-37006) في 1423 هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامات التي تتناسب مع حجم المخالفات فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبيغات بين الجهة الحكومية والتعاقد 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) 1441/06/29 هـ.

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

المستثمر

د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف

.....

