

## كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي القدس الغربي  
بمخطط رقم 4/د/ر/1429 لإقامة نشاط (مجمع سكن عمال)  
بمساحة 27232.72م

رقم الفرصة (01-25-013001-57011)

1447هـ

#استثمر\_في\_عرعر

+ 966 14 66 22 777

market.nbi@arar-mu.gov.sa

## المخلص التنفيذي للفرصة الاستثمارية

### الرقم المرجعي للفرصة

01-25-013001-57011



### المساحة

(2م7232.72)



### الموقع

(حي القدس الغربي)



### فترة التجهيز والانشاء

%6



### مدة العقد

25 سنة



### النشاط

(مجمع سكن عمال)



## كيفية التقديم على الفرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](https://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

### تقديم العطاء المادي والمستندات الإجبارية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.

### تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي " في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوما من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

**ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات المطلوبة للمنافسة و أصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.**



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً :-

| #  | المستند                                                                                                                                                                         | تم الإرفاق | تم التوقيع |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1  | نموذج العطاء                                                                                                                                                                    |            |            |
| 2  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                           |            |            |
| 3  | صورة من السجل التجاري سارية المفعول                                                                                                                                             |            |            |
| 4  | صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول                                                                                                                                |            |            |
| 5  | صور رخصة مزاولة النشاط                                                                                                                                                          |            |            |
| 6  | نسخة من الإعلان                                                                                                                                                                 |            |            |
| 7  | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر                                                                                                                     |            |            |
| 8  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي |            |            |
| 9  | صورة من الهوية الوطنية ( في حالة الأفراد )                                                                                                                                      |            |            |
| 10 | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                  |            |            |
| 11 | صورة من الهوية الوطنية ( في حالة الأفراد )                                                                                                                                      |            |            |
| 12 | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                      |            |            |
| 13 | العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة                                                                                                |            |            |
| 14 | نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة)                                                                                                                            |            |            |

## فهرس المحتويات

| م  | المحتويات                                                            | رقم الصفحة |
|----|----------------------------------------------------------------------|------------|
| أ  | - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 3          |
| ب  | - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 8          |
| ج  | - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى       | 9-8        |
| 1  | - مقدمة                                                              | 10         |
| 2  | - وصف الموقع                                                         | 12-11      |
| 3  | - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                    | 16-13      |
| 4  | - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 18-17      |
|    | - دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                      |            |
| 5  | - ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف                   | 20-19      |
| 6  | - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | 22-21      |
| 7  | - الاشتراطات العامة                                                  | 28-23      |
|    | - أحكام عامة                                                         |            |
| 8  | - الاشتراطات الخاصة                                                  | 29-27      |
| 9  | - الاشتراطات الفنية                                                  | 32-30      |
| 10 | - المرفقات                                                           | 33         |
| 11 | - نموذج العطاء                                                       | 34         |
| 12 | - الرسم الكروكي للموقع                                               | 35         |
| 13 | - نموذج محضر تسليم الموقع                                            | 36         |
| 14 | - إقرار المستثمر                                                     | 37         |

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع              | هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.                                                                                                                         |
| العقار               | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.                                                                                                                                                                                |
| الوزارة              | وزارة البلديات والإسكان.                                                                                                                                                                                                                      |
| الأمانة              | أمانة منطقة الحدود الشمالية.                                                                                                                                                                                                                  |
| الإدارة              | الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.                                                                                                                                                                                      |
| الجهات ذات العلاقة   | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.                                                                                                                                                      |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.                                                                                                                                                                     |
| مقدم العطاء          | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.                                                                                                                                                                                     |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايادة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة. |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".                                                                             |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                                                                             |

## 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 لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                               |         |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                          |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من 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

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط **مجمع سكن عمال** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:  
رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم  
دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية  
إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.  
ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهييب 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. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.  
وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

|                                                                                                                                      |                                                         |                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <br>الموقع الرسمي<br>لأمانة منطقة الحدود الشمالية | وكالة الاستثمار والاستدامة المالية<br>+966 14 66 22 777 | أمانة منطقة الحدود الشمالية<br>الهاتف العام<br>+966 14 66 24 111 14 66 22 500 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

  
 الحساب الرسمي على منصة X

  
 موقع فرص

  
 يوتيوب أمانة الحدود الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع الإلكتروني:

## 2 - وصف الموقع

## 2. وصف الموقع

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                       |               |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                       |               | النشاط              |
| سكن عمال ( حسب الأنشطة المتجانسة المعتمدة من وزارة البلديات والإسكان)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                       |               | مكونات النشاط       |
| أمانة منطقة الحدود الشمالية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                       |               | البلدية             |
| القدس الغربي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | الحي       | عرعر                  | المدينة       | الموقع              |
| أرض فضاء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | نوع الموقع | حسب الكروكي<br>المرفق | رقم<br>المخطط |                     |
| حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |                       |               | حدود الموقع         |
| (2م 7232.72)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                       |               | المساحة             |
| حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |                       |               | نسبة البناء         |
| حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                       |               | الاشتراطات واللوائح |
| رابط الوصول للموقع ( <a href="https://maps.app.goo.gl/4K9f7NS7ceaFRfm79">https://maps.app.goo.gl/4K9f7NS7ceaFRfm79</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |                       |               | للوصول للموقع       |
| <p>1- يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.</p> <p>2- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.</p> <p>3- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.</p> <p>4- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.</p> <p>5- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.</p> |            |                       |               | بيانات أخرى         |

## 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة **مجمع سكن عمال** لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

1 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

2 / 10 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والعامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

5 / 10 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 10 / 6 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 / 10 / 7 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

### 3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3 / 10 / 8 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.

3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 10 / 10 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.

### 3 / 7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 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.

### 3 / 8 الضمان:

3 / 10 / 11 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن 25%، من قيمة العطاء السنوي 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.

3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يفرق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### 3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء المالي والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 10 / 16 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 18 صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 19 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 20 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 21 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 22 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).

3 / 10 / 23 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 10 / 24 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 10 / 25 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 26 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 27 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

### 3 / 11 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجه الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.

## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

##### 4 / 3 معاينة العقار:

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

## 5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 1. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### 5 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

### 5 / 3 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5 / 4 تعديل العطاء:

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

### 5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

2 / 1 / 6 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 نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

6 / 1 / 6 "لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."

7 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### 2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

6 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

## 7-الاشتراطات العامة

## 7- الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف — ..... وغيرها) للموقع على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

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

1 / 3 / 7 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

2 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

3 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 4 / 7 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

7 / 4 / 2 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

## 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

### 7 / 4 / 3 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 / 5 / 1 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

7 / 5 / 2 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 / 5 / 3 توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 / 5 / 4 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 / 5 / 5 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 6 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

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

7 / 6 / 1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

7 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

## 7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعيد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

## 8 / 7 التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

## 9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

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

يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع " من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

## 10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## 11 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

## 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (28651) في 1435/06/01هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

## 13 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 13 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 / 13 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبيت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

8 / 13 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

#### 14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

2 / 14 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع 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 للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### 15 / 7 أحكام عامة:

1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



7 / 15 / 4 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة والمشروع وما يستجد عليها.

7 / 15 / 5 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

7 / 15 / 6 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.

## 8- الاشتراطات الخاصة

## 8- الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (6 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

يشمل المشروع على عدد من الغرف بمساحات مناسبة بغرض استخدامها سكن للعمال مع توفير كافة الخدمات المساندة من مواقف السيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن ... الخ.

- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات). - يمكن اضافة الأنشطة المتجانسة مع المشروع بعد أخذ موافقة الأمانة.

| النشاط الأساسي        | النشاط الإضافي       | الحد الأدنى للمساحة               |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|
| السكن الجماعي للأفراد | صالون                | 24 - 12 م <sup>2</sup>            |
|                       | مطعم                 | 24 م <sup>2</sup>                 |
|                       | مقهى                 | 24 م <sup>2</sup>                 |
|                       | صالة رياضية          | 24 م <sup>2</sup>                 |
|                       | بقالة                | 24 م <sup>2</sup>                 |
|                       | مكائن الخدمة الذاتية | حسب اشتراطات مكائن الخدمة الذاتية |
|                       | مغسلة ملابس          | 24 م <sup>2</sup>                 |

## 4 / 8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدامات لسكن العمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب حساب نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 4500763245/1 وتاريخ ١٤٤٠/٩/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- أن يكون البناء حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع، ٨/٤/٣ أن تكون الارتدادات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع.
- يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف بالمشروع كحد أدنى:
- أن تكون من الأشجار الظليلة المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري.
- ألا تكون معيقة لحركة المشاة.
- لا تكون ذات روائح نفثة
- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصيلة.
- توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ، وأن تكون المداخل والمخارج على الشارع الرئيسي وألا يقل عرض المداخل والمخارج عن المساحة النظامية لها وأن تكون المداخل والمخارج واضحة وليس بها أي عوائق، ويجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج الرئيسية.
- يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل المشروع وفق النسب الواردة في لائحة الشروط الفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد، مع ضرورة أخذ موافقة الخطية المسبقة من قبل الأمانة على كافة الأنشطة الإضافية بالمشروع.
- يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بالموقع.
- تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية، ويجب أن يحقق تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع، وأن تكون الشوارع مصممة وفقاً لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الإطفاء بما يتناسب مع اشتراطات الدفاع المدني.
- إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل السكن، وذلك من خلال وضع آلية سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع، وأن تكون هناك توعية للعمال بآلية تقديم الشكاوى.
- يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية الموقع.
- يجب معالجة الواجهات بما يتوافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المشروع.



- لا يسمح ببناء أسوار للمشروع على الشوارع التجارية ولا يسمح للسور الجانبي تجاوز نهاية حد المبنى السكني جهة الشوارع التجارية ولا يزيد ارتفاعه عن 3.5 م.
- لا يسمح بعمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبنى.
- لا يسمح بإقامة التراس أو البلكونة الخارجية في الارتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.
- توفير مساحة الفرد في غرف النوم، والحد الأدنى للحمامات والمطابخ وفق النسب الواردة في لائحة الشروط الفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 1/4500763245 وتاريخ 11/09/1450هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- تجميع النفايات الخاصة في حاويات مخصصة بها.
- أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجميع المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر ب (١٠) لتر للفرد الواحد يومياً.
- اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أعطية محكمة، من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.
- اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً عن الأنظار قدر الإمكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠م) عن المباني السكنية.
- يجب توفير شبكه لتصريف مياه الشرب من مصدر صحي وامن وكافي.
- يجب توفير خدمة الصيانة والنظافة ومكافحة الحشرات
- توفير مصلى يتسع للمصلين وفق الضوابط والشروط التي تصدر من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- يمنع استخدام مواقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في الممرات.
- يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.

## 5 / 8 التشجير:

- الالتزام بسياسة التشجير المعتمدة شجرة/100م2 من مساحة الفراغات الغير مبنية.
- الضوابط والاشتراطات لتنفيذ السياسة:
  - تحسب المساحة الغير مبنية بناء عللا النسبة المتبقية من مساحة المبنى (Building Footprint) المحددة وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
  - زراعة الأشجار حسب البيئة المحلية والمتوائمة معها (في ضوء دليل زراعة النباتات لمشاريع التشجير في المناطق البيئية المختلفة).
  - ألا تكون من الأشجار المعيقة لحركة المشاه.
  - أن تتناسب طبيعة نموها وارتفاعها ويتلاءم شكل تاجها مع المكان الذي تزرع فيه والغرض منها ولا تؤثر على المنشآت المجاورة.
  - مراعاة الأماكن المخصصة لوضع اللوحات الإرشادية في الجزر الوسطية لتلافي التداخل بينها وبين الأشجار.
  - اعتماد نوعية الأشجار قوية البنية ذات الظلال الواسعة وقليلة الاحتياج المائي المحتملة للظروف المناخية وأن لا يكون لها أثر سلبي على البنية التحتية وليست ذا روائح نفاذة.

## 6 / 8 توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء لإنماء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية، ويكون ذلك على نفقته الخاصة، كما يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير.

## 7 / 8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تخصيص موقف واحد لكل 40 فرد.
- مواقف حافلات تتسع ل 50% من الأفراد المقيمين بالمجمع (يعتمد حساب الحافلات على إجمال عدد الأفراد مقسوماً على مناوبتين).
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي سكن عمال أو العاملين فيه.
- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

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

• تجهيز المواقف تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد المواقف الشاغرة والمستخدمة

• في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.  
• عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8 / 8 قيمة العقد:

تشمل قيمة العقد البنود التالية:

1. القيمة الإيجارية.  
9 / 8 استبدال موقع بموقع بديل:

يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

- إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
  - إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
  - الموقع المتعاقد عليه ملكية خاصة.
  - وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر
- 10 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر الحصول على الموافقات اللازمة والتراخيص اللازمة لتشغيل المشروع.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...إلخ، الموجودة في المشروع مثل: المضاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...إلخ.
- يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 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.

- المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار والتعاقد مع إحدى الشركات التي تعمل في مجال النظافة والصيانة.
  - على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام مع توفير مكتب إداري لمتابعة المشروع.
  - وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.
  - المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
  - فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
  - التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل سكن العمال.
  - أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت احية المياه صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية .
  - يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤ / م / س) في ١٥/٠٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة على أن تسند إليهم المهام الاشرافية.
  - يلزم المستثمر بجميع ما يورد من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص التوظيفات والتعيينات بالمشروع.
- 8 / 11 الاشتراطات الأمنية:**

- الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07 هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية وزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبنى.

## 8 / 12 تأمين غرفة اسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة اسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الجهات المتخصصة) وتحت إشراف متخصصين في المجال الطبي وإجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## 8 / 13 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بأجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع السكني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة

## 8 / 14 متطلبات الأمن والسلامة:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م / ٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.
- الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- الالتزام بتزويد المشروع وكافة مرافقه بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (801-SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام 201-SBC مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية لجميع الفراغات داخل المشروع ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- يجب توفير العزل الصوتي اللازم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بمشروع ساحة الفعاليات والاحتفالات.
- يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المشروع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراء العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.



- على المستثمر تأمين غرف إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.
- يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

## 8 / 15 اللوحات الداخلية:

- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم ( ٧٩٤٧٥٠٠٧٩٤٧٥ / ١ ) وتاريخ ١٤٤٢ / ٠٢ / ٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المشروع لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح بعرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة، ويكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب في حالة رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات كالإرشادات والتنبيهات أرقام البلاغات منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمشروع يجب عرضها على مستعرض لוחي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.
- يجب على المستثمر أخذ موافقة الأمانة على كافة اللوحات التي يتم وضعها في نطاق المشروع ولا يحق له إقامة أي لوحة في المشروع إلا بعد الرجوع للأمانة.

## 8 / 16 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- تطبيق متطلبات الاستدامة استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة ) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201- SBC)
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (601- SBC) والفصل (٧٢) من كود البناء السعودي العام (201- SBC)

## 8 / 17 العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

## 8 / 18 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:



يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة الوصلية لموقع المشروع.

## 8 / 19 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف للسيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

## 8 / 20 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح والتراخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)

## 8 / 21 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصة بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواصفات السعودية والجهات المعنية.

## 8 / 22 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط ( مجمع سكن عمال ) وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.

## 9-الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) بتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

| # | الأدلة والأكواد                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.                                                                                                                                                                       |
| 2 | اللائحة التنفيذية للوضوء، وزارة البيئية والمياه والزراعة.                                                                                                                                                                                                                |
| 3 | الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 | كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.                                                                                                                                                                                                         |
| 5 | نظام إجراءات الترخيص البلدية                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6 | اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو التعديلات.                                                                                                                                                                                  |
| 7 | دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).                                                                                                                                                                                     |
| 8 | تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة — قرار مجلس الوزراء رقم 216 وتاريخ 1439/05/27هـ.                                                                                                                                                                                    |
| 9 | <p>كود البناء السعودي وملحقاته الأتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>• (SBC 301-306) Saudi Construction Code</li> <li>▪ (SBC-401) Saudi Electrical Code</li> <li>▪ (SBC-501) Saudi Mechanical Code</li> </ul> |

▪ (SBC-601) Saudi Energy Code  
▪ (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code  
(SBC-801) Saudi Fire Code

## 2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

## 3 / 9 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

## 4 / 9 الهوية العمرانية:

يجب الالتزام بالهوية العمرانية لمنطقة الحدود الشمالية والمعتمدة قبل الأمانة.

## 5 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

## 6 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي (الذي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات سكن العمال على أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:

9 / 3 / 1 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال

الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام

بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة

من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء-الهاتف - الصرف الصحي).

- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

### 2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار الوظيفة للمشروع.

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

### 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمباني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

### 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي من قبل الأمانة للمشروع

وتشمل على الآتي كحدد أدني:

- التصميمات المعمارية (مساقت - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ..... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

## 7 / 9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- تخصيص أماكن للصلاة في تناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها مع توفير أماكن وضوء مناسبة
- يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
- يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.
- يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
- يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.
- استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.
- يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذة للماء ملساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة ، وتكون ذات سطح مستوي خال من التقشقات والحفر.
- جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع
- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30متراً.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الارضيات المشروع والممرات مانعة للانزلاق. وأن تكون زوايا وحواف الحوائط غير حادة.
- الالتزام بكافة المتطلبات المعمارية المتعلقة بمساحات الغرف والفراغات السكنية وارتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية والمناور والمدخل وأدوار القبو ودور التسوية والواجهات الخارجية والبزوات والدرج والملاحق العلوية والتهوية والإضاءة الطبيعية والشرفات والضوء وفقاً لما ورد (البند رقم 4,6) الوارد في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 1/4500763245 وتاريخ 1445/09/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

## 8 / 9 الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات

الإنشائية وأن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

- يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الاحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكatalogات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

## 9 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.
- يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 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 لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج 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.

9 / 6 / 1 يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -

- أ. وحدات إنارة طوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 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 أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: -

- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإضاءة وخلافه.

- تزويد المشروع بمانعة صواق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة 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).

## 10 / 9 الاشتراطات الميكانيكية:

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

## 11 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:

أولاً: الموقع :

- ان لا يتسبب في إيذاء المجاورين وأن لا يكون مجاوراً لمسكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
- أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية الطبيعية مثل اشعة الشمس والهواء النقي الخالي من الأتربة والغازات والأدخنة والروائح الكريهة.
- ان يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغارات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب إزعاجاً ، أو ضجيجاً ، أو ضرراً بالصحة ، كما يراعى عدم انشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سائلة الذكر.
- أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
- ان تتوافر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الآدمي.
- ان يكون داخل حدود النطاق العمراني.

• عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن.

• أن يوضع عند مدخل المسكن لوحه فيها معلومات عن الشركة / المؤسسة مثل الاسم والعنوان.

• أن يكون منسجما مع استخدامات الأرض الحالية والمستقبلية في المنطقة وبعيدا عن المقابر.

• أن تتوافر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الادمي.

ثانيا: المبنى:

• أن تتوفر في المبنى متطلبات واشتراطات الكود البناء السعودي

• - يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة

والألومنيوم

والألياف الزجاجية وما مثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في

تركيبها

الأسبستوس ويمكن استخدام الأسقف المعدنية المستعارة على أن تكون ملساء سهلة التنظيف أو

مدهونة

بطلاء زيتي قابل للتنظيف.

• - يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذه للماء، ملساء غير ماصة سهلة التنظيف والغسيل وغير

زلقة

• ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة النظافة العامة وتكون ذات سطح مستوى خال

من

التشققات والحفر.

• - لا يجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الاضاءة أو التهوية.

• - عدم وجود أية شقوق بالسكن بجميع مرافقة لتجنب دخول الحشرات.

• - أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف للأمطار بعيدا عن المبنى وأن تكون

• درجة عزلة الحرارة مناسبة أن لا يقل ارتفاع سقف الغرف عن ( ٢,٢٠ م ) ( لتوفير التهوية السليمة وتقليل

درجة الحرارة ) .

• - أن لا يقل ارتفاع سقف الغرفة عن ٢,٢٠ م لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة

ثالثا: الاضاءة:

• تصمم الإضاءة والتركيبات الخاصة بها بطريقة تسهل تنظيفها وتمنع تراكم الأوساخ عليها.

• توفير كل من الإضاءة الطبيعية أو الصناعية ويجب في جميع أنحاء المسكن.

• تكون المصابيح الإضاءة ضد الكسر أو محمية بأغطية في المناطق المكشوفة مباشرة على مكان

تجهز الطعام أو تقديمه.

رابعا: التهوية:

الصفحة 46 من 63

- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزويد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس جودة الهواء.

## 9 / 12 اشتراطات الخاصة بسكن العمال :

### أولاً: المطبخ وصالة الطعام:

- أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم و المطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير البلديات والإسكان برقم (0471/0/ف) وتاريخ 1413/10/11هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (041612/0/ف) وتاريخ 1421/9/18هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم (77) وتاريخ 1411/4/11هـ كما يجب أن يراعي في المطبخ و صالة الطعام الآتي:
- أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
- يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدهد كاف.
- تكسى ارضيه المطبخ ببلاط مناسب.
- أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف..
- -أن يطلي السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات.
- صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
- أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات.
- أن تغطي النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات.
- أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات.
- يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعي فيه الاشتراطات الصحية اللازمة من النقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين مزود بالثلاجات والبرادات المناسبة. وأن تتوافر به الأمن شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني.

### ثانياً: اشتراطات العاملين بالمطبخ:

- مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين فن مطبخ السكن بما يلي :



- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية
- يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية وأي تحصيلات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة
- يراعى أن يكن جميع العاملين حسني المظهر مع العناية التامة بنظافة ابدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار.
- عدم استخدام المطبخ ومرافقة للنوم.
- يجب ارتداء العمال زيا موحدا نظيفا وقت العمل.
- يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر بين يديه يثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى ويجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه.
- يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت واشتغاله خطرا على الصحة العامة.
- منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة.

#### ثالثا: التجهيزات:

- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلب قابل للغسيل والتنظيف و، تركيب به مراوح شفط مناسبة.

- يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل والتعقيم وأن يوضع كرسي واحد فقط لكل طاولة وان يكون بين كل طاولة وأخرى مسافة ٢متر وتزود بعدد كافي برادات المياه ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة للشرب من النوع الذي يستعمل لمرة واحدة.
- العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض وكل من المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمل المرتادين لهذه الصالة.
- يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستخدام.
- يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن ٦٤م (وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات).

- يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة بها والتخلص منها أولا بأول.
- الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات المطبخ وصالة الطعام.
- يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية تحت اشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.



#### رابعاً: غرف النوم:

يجب أن يتضمن كل مسكن دائم يخصص لأقامه السكن الجماعي للأفراد مساحات وفق الجدول التالي:

| عدد الأفراد | المساحة المخصصة بالغرفة (متر مربع) |
|-------------|------------------------------------|
| 1           | 4                                  |
| 2           | 8                                  |
| 3           | 12                                 |
| أكثر من 3   | إضافة عدد 4 متر لكل فرد إضافي      |

- كما يجب تخصيص خزانة لكل فرد لوضع ملابس وادواته الخاصة وترك مسافة لا تقل عن ٨٠سم بين السرير والآخر

#### خامساً: الأبواب والنوافذ:

يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ

على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها، ومحكمة الغلق.

#### سادساً: دورات المياه:

يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه وأماكن الاستخدام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقاً لما يلي:

| عدد العمال | عدد المراحيض                      | عدد المغاسل | عدد أماكن الاستحمام |
|------------|-----------------------------------|-------------|---------------------|
| 5-1        | 1                                 | 1           | 1                   |
| 10-5       | 2                                 | 2           | 2                   |
| أكثر من 10 | إضافة عدد (1) لكل 10 عمال إضافيين |             |                     |

- يجب أن يكون موقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام.
- تغطية جدران دورات المياه إلى السقف بمادة أو دهان مناسب سهل التنظيف.
- تزود بمراوح الشفط وإنارة.
- تزود بصندوق الطرد (سيفون)

• يجب أن تزود بمصدر للمياه الساخنة.

- تزود دورات المياه بمواد النظافة والمطهرات.

#### سابعا: مياه الشرب

- يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٧٠١/٢٠٠٠م) الخاصة بمياه الشرب وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل والتنظيف دورية وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها ويجب اجراء التحاليل المخبرية للمياه في سكن العمال بشكل مستمر للتأكد من سلامتها للاستخدام الادمي.

#### ثامنا: الصرف الصحي

- يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص ( بيارة ) تكون بعيدة  
- عن الخزانات الأرضية المياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل عنها بنصف متر.  
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة.

#### تاسعا: الخدمات الطبية والأسعافية للعمال:

- يجب أن تتوفر في السكن غرفة اسعافية على الأقل للحالات الطارئة يتم توفيرها من قبل الجهة المشغلة للسكن يعمل بها ممارس صحي مؤهل تحتوي على المواد الإسعافية وأجهزة قياس التقصي السريع مثل أجهزة قياس الحرارة.

#### عاشرا: النظافة العامة والصيانة:

• الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن.  
• يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي  
• يجب المحافظة على سلامة الأرضيات، ونظافتها.  
• عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك وأوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية.  
• استخدام المطهرات مرتين أسبوعيا في نظافة دورات المياه ومره اسبوعيا ونظافة صالات الطعام والمطبخ.

#### الحادي عشر: أجهزة السلامة:

يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني ويجب توفير خزانة إسعافات أولية.  
الثانية عشر: الكهرباء:

يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذه طبقا للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال.

#### الثالثة عشر: المرافق الترفيهية ومواقف السيارات.

توفير مساحات مناسبة لبعض المرافق الترفيهية ومناطق لممارسة الأنشطة الرياضية ومساحات خضراء وتوفير مواقف المسجد حتى تنتهي الإجراءات الاحترازية لمنع تفشي فيروس كورونا المستجد



أو

إت إجراءات احترازية أخرى.

### 9 / 13 نوعية السكن والمساحات:

يجب أن يتوافر فيها الاتي:

- وحدات العمل للعزاب، وأخرى للعمال ذوي العائلات على أن يكون كل منها منفصلا عن الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكا لصاحب العمل، أو مستأجرة
- يخصص لعامل الواحد من مساكن العزاب مساح لا تقل عن ( ١٢ م ) تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والممرات شريطة ألا يقل نصيب العامل الواحد عن (٤م ) من سطح ارضية غرف النوم..
- يجب تزويد مساكن العمال العزاب بالأثاث الضروري ولصاحب العمل أن يلزم العامل بدفع تكاليف إصلاح ما أتلفه نتيجة سوء الاستعمال.
- أن يخصص لكل أسرة مكونة من زوجين غرفة نوم لا تقل مساحتها عن (١٢ م ) وغرفة استقبال وتناول الطعام مسطحها لا يقل عن (١٦ م ) وطبخ مسطحة لا يقل عن (٦م ) ودورة مياه مستقلة مسطحها (٣م ) على الأقل فاذا زاد عدد أفراد الأسرة عن الزوجين فإنه يجب أن تضاف غرفة نوم مماثلة لغرفة النوم المذكورة الكل ثلاثة أشخاص أو أقل.

### 9 / 14 اشتراطات المساكن المستأجرة:

في حالة كون مساكن العمال مستأجرة فيطبق عليها ما ورد في هذه الشروط.

### 9 / 15 مسؤولية صاحب العمل:

يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية والمساكن التي يقوم بتأمينها لعمال طبقا لما ورد في هذه الشروط وأن يقوم بتسكينهم في المجمعات السكنية الخاصة بالعمال في حال توفرها.

### 9 / 16 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للاندلاع عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.



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

## 9 / 17 إجراءات احترازية.

- انشاء غرفة تعقيم واعتمادها كمدخل ومخرج وحيد لكافة مرتادي السكن وتعقيم جميع العاملين زيهم الكامل من خلال هذه الغرفة.
- تركيب أجهزة تعقيم داخل جميع باصات العمال لاستخدامها بعد الصعود للباصات.
- أبواب دخول السكن الخارجية تفتح وتغلق بشكل أوتوماتيكي ومزود بستارة هوائية.
- توفر غرف غزل منفصلة وتخصص للعمال القادمة حديثا من خارج المملكة أو العاملة التي تظهر عليها أية علامات مرضية.
- توفر مطهرات وأدوات التعقيم في كافة مرافق السكن.
- توفر الكمادات والقفازات الواقية الصحية استخدام مرو واحدة.
- التعاقد مع شركة متخصصة لمكافحة آفات الصحة داخل السكن.
- وجود فريق متخصص للإشراف على نظافة وصيانة وتطهير وتعقيم السكن.
- التعاقد مع شركة متخصصة للنظافة وجميع النفايات داخل السكن ونقلها للمردم البلدي.
- الفحص الدوري لحرارة الأفراد بواسطة ميزان الحراري الليزري بعد التعقيم.
- جدول يوضح تطهير الاسطح بالمطهرات بشكل دوري.
- جدول متابعة لتنظيف وتطهير دورات المياه.
- صنادير دورات المياه والمغاسل تعمل بشكل تقنية الاستشعار.

## 9 / 18 مواصفات المواد وجودة التنفيذ ل يلتزم المستثمر بما يلي:

- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SEC201) للفتة R من الاستخدامات السكنية ويسمح بإستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود .

- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل التالي:
  - أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
  - أعمال الخرسانة والشدات وحديد التسليح.
  - أعمال البناء بالبلوك.
  - أعمال العزل المائي والعزل الحراري .
  - أعمال المنشآت المعدنية.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم ، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل : الخوذات والأحذية الواقية.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

## - الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتطوير وتشغيل مناطق سكنية متكاملة للعمال وفقا للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزما بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات وحال عدم وجود بند للائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة.

### الفصل الأول: العقوبات الجزائية:

مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يعاقب صاحب العمل سواء أكان شخصا طبيعيا أو معنويا بغرامة مالية لا تقل عن خمسة الاف ريال ولا تزيد عن عشرة الاف ريال عن مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والمشار إليها في الفقرة (٢) مع تصحيح المخالفة وتعدد الغرامة بتعدد المخالفة ويجوز مضاعفة الحد الأعلى للمخالفة في حال تكرار ارتكابها والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦ هـ والمعدلة بقرار المجلس رقم ٥٣٥ وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ

### الفصل الثاني: الأحكام

#### أولا: دائرة تطبيق هذه الشروط:

- تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل العمران المملوكة والمستأجرة.
- بالنسبة لمساكن العمال داخل العمران القائمة قبل صدور هذه الشروط فيطبق عليها جميع ما ورد في هذه الشروط بعد مضي سنه من تاريخ اعتمادها.

#### ثانيا: مراقبة تنفيذ هذه الشروط:

- تختص وزراء البلديات والإسكان ممثلة في الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل المدن في جميع أنحاء المملكة.

- في حالة وجود مخالفات لهذه الشروط المذكورة تستدعي الحاجة إلى التحقيق فيها يتم إحالة المخالفات إلى اللجنة المشكلة بموجب المادة (٥٥ب) من قرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦ هـ والمكونة من الجهات التالية: وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان / وزارة العمل والشؤون الاجتماعية/ وزارة الصحة (للتحقيق فيها واقتراح العقوبة المناسبة لذلك)



## ٩- المرفقات "الملاحق"

## 10. المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (57011-013001-01-25) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى القدس الغربى قطعة رقم ت 125 لإقامة مجمع سكن عمال.

حفظه الله

سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصفحة بتاريخ 1447 / / هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى القدس الغربى قطعة رقم ت 125 لإقامة مجمع سكن عمال ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) |       | إيجار المتر المربع<br>ريال / سنة                       |
|----------------------------|-------|--------------------------------------------------------|
| رقماً                      | كتابة |                                                        |
|                            |       | قيمة الأجرة السنوية غير شامل<br>ضريبة القيمة المضافة   |
|                            |       | قيمة الأجرة السنوية شاملة<br>قيمة ضريبة القيمة المضافة |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|  |  |  |  |         |                    |  |  |  |                  |                               |         |     |
|--|--|--|--|---------|--------------------|--|--|--|------------------|-------------------------------|---------|-----|
|  |  |  |  |         |                    |  |  |  |                  | اسم المستثمر                  |         |     |
|  |  |  |  |         |                    |  |  |  |                  | اسم الشركة / المؤسسة          |         |     |
|  |  |  |  |         |                    |  |  |  |                  | رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري |         |     |
|  |  |  |  | هاتف    |                    |  |  |  | بتاريخ           |                               | صادر من |     |
|  |  |  |  |         | بريد<br>الالكتروني |  |  |  |                  |                               | جوال    |     |
|  |  |  |  | العنوان |                    |  |  |  | الرمز<br>البريدي |                               |         | ص.ب |

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



## 10 / 2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

النشاط المقترح : سكن عمال

بيانات الموقع

1

| المنطقة     | الحدود الشمالية                                                                                   | المدينة    | عرعر   |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| الحي        | القدس الغربي                                                                                      | رقم القطعة | ت 125  |
| المساحة     | 7232.72m2                                                                                         | رقم المخطط | 1429/4 |
| رابط الوصول | <a href="https://maps.app.goo.gl/4K9f7NS7ceaFRfm79">https://maps.app.goo.gl/4K9f7NS7ceaFRfm79</a> |            |        |

البيانات المكانية

2

الوصول  
للموقع

الموقع التفصيلي

| الشماليات   | الشرقيات    | النقطة |
|-------------|-------------|--------|
| 3435454.45  | 702679.425  | p1     |
| 3435379.621 | 702674.5131 | p2     |
| 3435365.637 | 702658.5629 | p3     |
| 3435370.22  | 702588.756  | p4     |
| 3435430.083 | 702592.6856 | p5     |
| 3435458.705 | 702614.6074 | p6     |

**وزارة البلديات والإسكان**  
**أمانة منطقة الحدود الشمالية**  
**وكالة التخطيط الحضري والأراضي**

**كروكي مساحي لموقع استثماري**

**بيانات الموقع :**

|            |              |
|------------|--------------|
| المدينة    | عرعر         |
| الحي       | القدس الغربي |
| المساحة    | 2م 7232.72   |
| رقم القطعة | 125 ت        |
| رقم المخطط | 1429/أ/4     |

**ضوابط الموقع :**

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| الاستعمال بالمخطط المعتمد | استثمارات عامة للبلدية |
|---------------------------|------------------------|

**المساح**

**الموظف الشخصي بالمخطط**

**سالم عوده النضاري**

**م/ منير بن محمد الموي**

**مدير إدارة المساحة**

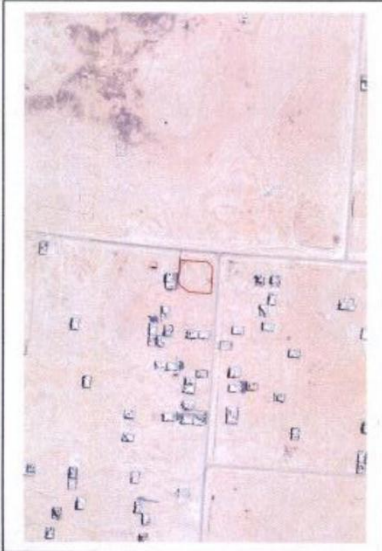
**مدير الإدارة العامة للتخطيط المكاني**

**أدهم مرسال الرشيدوي**

**م/ فضل بن مزيل العري**

**م. سفيان البدر**

**موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي**



**الكروكي المساحي**



**صورة جوية من المخطط المعتمد**



**حدول إحدانيات الموقع**

| الحدول والأبعاد | الحد     |
|-----------------|----------|
| الشمالي         | 64.95    |
| الجنوبي         | 69.95    |
| الشرقي          | 75+21.21 |
| الغربي          | 36.05+60 |

**حدول الحدود والأبعاد**

| القطعة | الشرقيات    | الشماليات   |
|--------|-------------|-------------|
| p1     | 702679.425  | 3435454.45  |
| p2     | 702674.5131 | 3435379.621 |
| p3     | 702658.5629 | 3435365.637 |
| p4     | 702588.756  | 3435370.22  |
| p5     | 702592.6856 | 3435430.083 |
| p6     | 702614.6074 | 3435458.705 |

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| الرقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| التاريخ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 1447 / / هـ |
| العقار رقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |
| بلدية:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | تاريخه:     |
| اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم</p> <p>..... بتاريخ / / 1447 هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة</p> <p><b>واستثمار قطعة أرض فضاء بحي القدس قطعة رقم 125 لإقامة مجمع سكن عمال</b></p> <p>بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية ..... وقد قمت</p> <p>بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>أمين منطقة الحدود الشمالية: .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>— صورة لملف العقار</p> |             |

### 4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

الصفحة 59 من 63

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي القدس الغربي لإقامة (مجمع سكن عمال)



1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

2-

اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

3- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في

1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ

1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

4- لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ،

والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة

الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) 1443/03/12هـ المبلغ به

جدول المخالفات الجزاءات البلدية.

5- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم

(1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

6- لائحة الاشتراطات البلدية الخاصة بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في

المساكن الجماعية للأفراد بقرار وزير البلديات والإسكان الصادر بالقراري الوزاري رقم

3/4700011891 وتاريخ 1447/02/02هـ.

7- دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).

8- يقر المستثمر بالالتزام بجميع ما يحدث من تحديثات مستقبلياً على اللوائح والتعاميم والقرارات

المتعلقة بالمشروع والتي تصدر عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.

9- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

10- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة

صحيحة.

الختم

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: ..... التاريخ:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية  
بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



الموقع الرسمي  
لأمانة منطقة الحدود الشمالية



وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على  
منصة X



موقع فرص



يوتيوب أمانة الحدود  
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل  
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط  
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)  
على الأجهزة الذكية أو الدخول على  
الموقع الإلكتروني:

للاستفسارات والمقترحات

<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>

## كيف تصل للفرص الاستثمارية

02  
البحث في فرص  
المنافسات الإستثمارية



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



03  
أمانة منطقة الحدود  
الشمالية

