



**كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني  
بمخطط حي العريسة الشمالية**





كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري سكني  
بمخطط حي العريسة الشمالية

الصفحة	المحتويات	م
5	أ قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	1
6	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	2
7	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	3
10	مقدمة	1
12	وصف العقار	2
14	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	3
15	1/3 من يحق له دخول المزايدة	
15	2/3 مكان تقديم العطاءات	
15	3/3 موعد تقديم العطاءات	
15	3/4 موعد فتح المظاريف	
15	3/5 تقديم العطاء	
16	3/6 كتابة الأسعار	
16	3/7 مدة سريان العطاء	
16	3/8 الضمان	
16	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	
18	3/10 مستندات العطاء	
19	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
19	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
19	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	
19	4/3 معينة العقار	
20	5 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
21	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
21	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	
21	5/3 سحب العطاء	



كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري سكني  
بمخطط حي العريسة الشمالية

الصفحة	المحتويات	م
21	تعديل العطاء 5/4	
21	حضور جلسة فتح المظاريف 5/5	
22	الترسية والتعاقد وتسليم العقار 6	
23	الترسية والتعاقد 1/6	
23	تسليم الموقع 2/6	
24	الاشتراطات العامة 7	
25	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
25	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
25	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
25	7/4 تنفيذ الأعمال	
25	7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
25	7/6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
26	7/7 استخدام العقار لغرض المخصص له	
26	7/8 التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	
26	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية	
26	7/10 متطلبات السلامة والأمن	
27	7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
27	7/12 تسليم الموقع للأمانة/لبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
27	7/13 أحكام عامة	
28	8 الاشتراطات الخاصة واحتياطات التشغيل	8
29	8/1 مدة العقد	
29	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	
29	8/3 التجهيزات	



## كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري سكني بمخطط حي العريسة الشمالية

الصفحة	المحتويات	م
30	8 موافق السيارات	
30	8 حدود مزاولة النشاط	
30	8 الالتزام بالاشتراطات الصحية	
30	8 شروط النظافة	
30	8 الصيانة	
31	8 العاملون	
32	8 الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
34	الاشتراطات الفنية 9	
35	9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
35	9/2 اشتراطات المبني	
35	9/2/1 اشتراطات التصميم والبناء	
35	9/2/2 مواد البناء	
35	9/2/3 الأراضييات	
36	9/2/4 الجدران	
36	9/2/5 الأسقف	
36	9/2/6 الأبواب والنوافذ	
37	9/2/7 الإضاءة	
37	9/2/8 التهوية	
37	9/3 أقسام وعناصر المطعم / الكافتريا	
37	9/3/1 أقسام وعناصر المطعم	
38	9/3/2 أقسام وعناصر الكافتريا	
38	9/4 التوصيلات الكهربائية	
39	9/5 المورد المائي	
39	9/6 دورات المياه	
39	9/7 الصرف الصحي	
40	9/8 إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	



كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري سكني  
بمخطط حي العريسة الشمالية

الصفحة	المحتويات	م
42	10 الغرامات والجزاءات	
46	11 المرفقات "الملاحق"	
47	11/1 نموذج العطاء	
48	11/2 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
49	11/3 نموذج تسليم العقار	
50	11/4 إقرار من المستثمر	



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

يتبعن مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكيه "فرص" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

المستند	م	نموذج العطاء	1
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء).	3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء).	
إثبات أن المسئول عن الشركة أووكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	4	إثبات أن المسئول عن الشركة أووكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	

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



## ب.تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو موقع لإقامة مجمع تجاري سكني بمخطط العريسة الشمالية المراد استثماره من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لتشغيل المشروع عليها.	العقار:
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل مطعم/كافterيا.	المستثمر:
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
مكان مرخص من الأمانة/البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحة والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.	المطعم:
مبني أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.	الكافتريريا:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " Furas.momra.gov.sa	المنافسة الإلكترونية



### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةتها، 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/ البلدية والمستثمر، 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	



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 1. مقدمة



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

## ١. مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران، في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمخطط حي العريسة الشمالية، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها، وترحب الأمانة/البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١.1. للتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:





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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	مكونات النشاط
موقع العقار	ما في حكمها من انشطة حسب انظمة ولوائح الوزارة
حدود العقار	إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني
نوع العقار	شمالاً : شارع عرض 15 متر جنوباً : طريق الملك عبد العزيز شرقاً : شارع عرض 15 متر غرباً : شارع عرض 15 متر
مساحة الأرض	أرض فضاء 23990 م²
مساحة المباني	حسب اشتراطات الرخص الفنية
عدد الأدوار	حسب اشتراطات الرخص الفنية
نوع البناء	مسلح أو استيل حسب انظمة البناء المسموح بها

### بيانات أخرى

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.



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

#### بيانات أخرى:

1- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.

2- ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- من يحق له دخول المزايدة:** 3/1  
يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمخطط العريسة الشمالية والنقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده
- مكان تقديم العطاءات:** 3/2  
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/بلدية منطقة نجران  
مدينة نجران
- موعد تقديم العطاءات:** 3/1  
3/2 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف:** 3/3  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص
- تقديم العطاء:** 3/4  
3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق 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.
- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم تقديم العطاء
- عما بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره 3/5  
3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.
- كتابة الأسعار:** 3/6  
3/7/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.



3/7/2	تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) بالريال السعودي.
3/7/3	لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.
3/7	<b>مدة سريان العطاء:</b> مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء. <b>الضمان:</b> يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
3/9/1	يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
3/8	<b>موعد الإفراج عن الضمان:</b> يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
3/9	<b>مستندات العطاء:</b> يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: 3/11/1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحفوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق. 3/11/2 توكييل رسمي موافقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة. صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
3/11/6	كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعها على المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
3/11/7	جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بـكامل السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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

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

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

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري دراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



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



كرامة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربي الشمالي

## 5. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

5/1

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

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

5/2

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

### سحب العطاء:

5/3

لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### تعديل العطاء:

5/4

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

### حضور جلسة فتح المظاريف:

5/5

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



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



كرامة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربي الشمالي

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية وال التعاقد وتسليم الموقع

### الترسية والتعاقد:

6/1

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

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

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

### تسليم الموقع:

6/2

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

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. اشتراطات العامة

- توصيل الخدمات للموقع:** 7/1  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف،...) للموقع على مسؤوليته 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/بالبلدية ومع شركة الكهرباء.
- البرنامج الزمني للتنفيذ:** 7/2  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل،
- الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:** 7/3  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- تنفيذ الأعمال:** 7/4  
يعتهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عماله فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.
- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:** 7/5  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- حق الأمانة/البلدية في الإشراف:** 7/6  
للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المعتمدة
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة 7/6/1
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. 7/6/2
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة 7/6/3
- استخدام العقار لغرض المخصص له:** 7/7  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّ عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** 7/8



لا يحق للمستأجر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطابق على المتنازل له نفس شروط المستأجر الأصلي.

**موعد سداد الأجرة السنوية:**

7/9

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستأجر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستأجر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**متطلبات السلامة والأمن:**

7/10

يلتزم المستأجر بما يلي:

1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
3. يكون المستأجر مسؤولاً مسئولة 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/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
4. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.
5. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
6. توفير طفليات الحرائق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
7. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالممواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

**إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

7/11

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

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

7/12

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستأجر تسليمها بحالة جيدة.

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستأجر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستأجر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.



## أحكام عامة: 7/13

- 7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها.
- النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/13/2 ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/13/3 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.
- 7/13/4 تخضع هذه المنافسة للائحة الجزاءات والغرامات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (93) وتاريخ 1442/2/5 هـ والقرار الوزاري رقم (4600403464) وتاريخ 1446/11/30 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والجزاءات البلدية الصادرة عن البلديات والإسكان وما يستجد عليها.
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



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



كرامة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 8. الاشتراطات الخاصة واحتياطات التشغيل



## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

مدة العقد: <b>مدة العقد (20 سنة) (عشرون سنة)</b> تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية <b>فترة التجهيز والإنشاء:</b>	8/1
يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء ون تكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.	8/2
<b>أنشطة المجمع التجاري:</b> 8/3/1 تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي: <ul style="list-style-type: none"><li>- وحدات سكنية</li><li>- مرافق ترفيهية</li><li>- محلات تجارية</li><li>- مطاعم</li></ul>	8/3
8/3/2 لا يسمح باستخدام دور القبو غرائب انشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم موافق سيارات فقط.	8/3/2
8/3/3 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.	8/3/3
<b>التجهيزات:</b> يلتزم المستثمر بما يلي: 8/3/1 توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقطير) وتخصص ثلاثة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقطير، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد. أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمووتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.	8/4
8/3/2 يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.	8/3/2
8/3/3 توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لترًا.	8/3/3
8/3/4 توفر صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.	8/3/4
8/3/5 تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكادميوم والأنثيمون.	8/3/5
8/3/6	



استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقف الديزل.	8/3/7	
في حالة استخدام مواقف الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمرروحة شفط لسحب الدخان.	8/3/8	
تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.	8/3/9	
<b>مواقف السيارات:</b> يلتزم المستثمر بما يلي: ١/٥/٨ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري .	8/5	
٢/٥/٨ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م٢ من المساحة إجمالاً بـة المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.		
٣/٥/٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.		
٤/٥/٨ تخصيص مواقف لسيارات المعاقيين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقعين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقيين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعايق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً لأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقيين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية وكود البناء السعودي.		
٥/٥/٨ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.		
٦/٥/٨ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.		
٧/٥/٨ عند تصميم وتوفير مواقف السيارات تكون وفقاً لالشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.		
<b>حدود مزاولة النشاط:</b> يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم /الكافيتريا، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم /الكافيتريا.	8/6	



### الالتزام بالاشتراطات الصحية:

8/7

يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / للكافيتيريا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتناولها، وحفظها.

### شروط النظافة:

8/8

يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أنواع المطعم/ الكافيتيريا، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.  
يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.  
العناية بنظافة دورات المياه ومقابل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الورادة.  
تجميع الفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

### الصيانة:

8/9

يلتزم المستثمر بما يلي:  
8/8/1 إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.  
8/8/2 تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.  
8/8/3 التأكيد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عن رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

### العاملون:

8/10

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:  
1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.  
2. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.  
3. إبعاد أي عامل تظهر عليه أمراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.  
4. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.  
5. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الأنف، الفم، وبعد العطس والتمخر.  
6. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسامهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.



7. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامات لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
9. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تقيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.	8/9/2
يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشغاله خطراً على الصحة العامة	8/9/3
<b>الالتزام باشتراطات لواحة البلدية:</b> يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الكافيتيريا، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة. على المستثمر ان يتقدم بتصميم متكامل لمشروعه الاستثماري لاعتماده من وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات قبل الشروع في التنفيذ	<b>8/11</b>



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## ٩. الاشتراطات الفنية



## 8. الاشتراطات الفنية

الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:	9/1
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/البلدية فيما يتعلق بجميع الفحوص المتعلقة بهذا المشروع.	
يجب أن يتوافر في المبني الاشتراطات التالية:	9/2/1
اشتراطات التصميم والبناء:	9/2/1/1
يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.	9/2/1/2
يكون البناء خاليًا من التشغقات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.	9/2/2
مواد البناء:	9/2/2
أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.	9/2/2/1
يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.	9/2/2/2
الأرضيات:	9/2/3
تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.	9/2/3/1
تكون ذات سطح مستوى خالٍ من التشقق والحرق، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.	9/2/3/2
تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.	9/2/3/3
تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.	9/2/3/4
الجدران:	9/2/4
تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.	9/2/4/1
تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطرفة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.	9/2/4/2
تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية 45 درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.	9/2/4/3
الأسقف:	9/2/5
كراسة شروط ومواصفات مجمع تجاري سكني	



<p>تدهن بطلاء زيتى مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والفاذورات، ويقلل من تكافف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.</p> <p>يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.</p>	9/2/5/1
<p>تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.</p> <p>تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.</p> <p>تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.</p> <p>تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطل على بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمنيوم والزجاج.</p>	9/2/5/2
<p>تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p> <p>تناسب الإضاءة بصالات الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.</p>	9/2/6/1
<p>يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكافف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.</p> <p>تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالات الطعام.</p>	9/2/6/2
<p>الإضاءة:</p> <p>التهوية:</p>	9/2/6/3
<p>الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p>	9/2/6/4
<p>الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p>	9/2/7/1
<p>الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p>	9/2/7/2
<p>الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p>	9/2/8/1
<p>الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p>	9/2/8/2
<p>أقسام وعناصر المطعم / الكافيتريا:</p> <p>أقسام وعناصر المطعم:</p> <p>يجب لا نقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن 63 متراً مربعاً، ويقسم إلى الأقسام التالية:</p>	9/2/8/3



<p>مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن 9 م<sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.</p> <p>المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن 15 م<sup>2</sup> (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.</p> <p>صالة الطعام:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• يجب ألا تقل مساحتها عن 30 متراً مربعاً.</li><li>• تفرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن 1,5 م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.</li></ul> <p>دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام</p> <p>المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن 9 م<sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة) أقسام وعناصر الكافيتيريا:</p> <p>تنقسم الكافيتيريا إلى الأقسام التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن 9 أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافيتيريا، وبه نافذة للخدمة.</li><li>2. مكان البيع وصالة الطعام: ويجب أن يوفر به مكان مناسب لانتظار العملاء، وفي حالة عدم وجود صالة للطعام يلزم وجود بنك(كاونتر) لتناول الوجبات مع توفير عدد من الكراسي المريحة لحين تحضير طلباتهم</li></ol>	<p>1. 2. 3. 4. 5.</p> <p>9/3/2</p>
<p>التوصيلات الكهربائية</p> <p>يجب توافر الاشتراطات التالية:</p> <p>تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.</p> <p>أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.</p> <p>تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.</p> <p>تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.</p> <p>تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المعروفة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.</p> <p>تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.</p> <p>تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.</p> <p>يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) وماخذ القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.</p>	<p>9/3</p>
<p>المورد المائي:</p> <p>يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتواجد فيه الاشتراطات التالية:</p> <p>9/5/1 تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، بعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالحة للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.</p>	<p>9/4</p>



يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبر글اس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتباقة للاشتراطات الصحية.

**دورات المياه: 9/5**

يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجاصل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومجملة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمجاصل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 2،1 متر مربع.

في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كامتثنين للمياه أحدهما للرجال والأخرى للسيدات.

يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

يجب فصل المراحيل عن مجاصل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

تزود مجاصل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويعمل منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

**الصرف الصحي: 9/6**

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بياردة) يتاسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المطعم، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.

لا يقام خزان الصرف (بياردة) تحت أرضية المطعم/ الكافيتريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام

يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيل بداخل المطعم.

يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاصل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/ الكافيتريا مباشرة.

يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافيتريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

**اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق: 9/7**

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



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



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 10. الغرامات والجزاءات



## 9. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



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



كرامة شروط ومواصفات  
مجمع تجاري سكني بمخطط  
العربيشة الشمالية

## 11. المرفقات "الملاحق"



### 11/1. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

سعادة أمين منطقة نجران:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ // 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة ..... بغرض استثماره انشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بمخطط هي العريسة الشمالية بمساحة 3990 متر مربع

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها

( ) ريال ( )

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل 25% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

				اسم المستثمر
				رقم بطاقة الأحوال
بتاريخ				صادرة من
جوال		فاكس		هاتف
تاريخ التقديم		رمز البريدي		ص.ب
				العنوان:

				اسم الشركة
				رقم السجل التجاري
بتاريخ				صادرة من
جوال		فاكس		نوع النشاط
رمز				هاتف
				ص.ب
				العنوان:

الختم الرسمي

الاسم  
التوقيع  
التاريخ



## 2/11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران

**تجاري سكني بمخطط العريسة الشمالية**

2030 | الهدف والمسار

**كرودي الموقع**

**بيانات الموقع - الحدود والأطوال**

شارع عرض ١٥ متر	٣٨	الشمال
طريق الملك عبد العزيز	٣٨	الجنوب
شارع عرض ١٥ متر	١٠	الشرق
شارع عرض ١٥ متر	١٥	الغرب
٣٩٤,٠٠	٦	المساحة
٣٨٧,٠٠	م٢	المحيط

**احداث الموقع**

فرك التصافى التردد	الفرك التجايرى
E=426774.905 N=1941743.123	E=426808.860 N=1941760.575
فرك التجايرى الترس	فرك التجايرى الترس
E=426823.128 N=1941649.851	E=426856.883 N=1941667.304

**صور جوى - الموقع العام**

**بيانات المشروع**

تجاري سكني	المشروع
مخطط العريسة الشمالية	الموقع
١٤١٥ / ١٦	المخطط
٤٠ متر	مسحة المعد
٢٥	فترقة التجاير
أرض لبناء	نوع الموقع
حسب كود البناء	اشتراطات البناء
السعودي	السعودي



#### 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطع على جميع النظم واللوائح السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي

ال الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.

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

ج) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

د) الاشتراطات الفنية لإشتراطات المجمعات التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها.

3. عاين موقع مجمع تجاري سكني المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

الختم

التوقيع