



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية جوف بنى هاجر (هجرة فوده)

كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة

محل تجاري داخل سوق تجاري قائم

هجرة (فوده) - رقم المخطط (٢٧/١٢)

المساحة التقريرية للمبني القائم (٤٠٥ م٢)

رقم المنافسة () لعام ١٤٤٧ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٠٣٤٩٩٠٩٩٩)



فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	م
٠	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
١	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٨	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٩		هـ
١٠	وصف الموقف	٢
١٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٤	من يحق له دخول المنافسة	٤,٣
١٤	لغة العطاء	٢,٣
١٤	تقديم العطاء	٣,٣
١٤	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٤	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٥	سرية المعلومات	٦,٣
١٥	كتابة الأسعار	٧,٣
١٥	مدة سريان العطاء	٨,٣
١٥	الضمان	٩,٣
١٥	موعد الإفراج عن الضمان	١٠,٣
١٥	مستندات العطاء	١١,٣
١٧	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٨	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٨	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢,٤
١٨	معاينة الموقف	٣,٤
١٩	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢٠	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٦,٥
٢٠	تأجيل موعد فتح المظاريف	٧,٥
٢٠	سحب العطاء	٨,٥
٢٠	تعديل العطاء	٩,٥
٢٠	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢١	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقف	٦
٢٢	الترسيمة والتعاقد	٦,٦
٢٢	تسليم الموقف	٧,٦
٢٣	الاشتراطات العامة	٧
٢٤	توصيل الخدمات للموقف	٨,٧
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٩,٧
٢٤	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٩,٧



٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٠	متطلبات المظهر العام للنشاط	٦,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧,٨
٣١	الالتزام باللوائح	٨,٨
٣١	الغرامات والجزاءات	٩,٨
٣١	متطلبات اللوحتات التجارية	١٠,٨
٣٢	متطلبات اللوحة الداخلية	١١,٨
٣٢	المسؤولية عن حوادث العمل	١٢,٨
٣٢	الاشتراطات الأمنية	١٣,٨
٣٣	الاشتراطات الفنية	٩
٣٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٤	ترميم شامل وصيانة وتجديد المحل التجاري	٢,٩
٣٤	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٣,٩
٣٥	متطلبات السلامة الكهربائية	٤,٩
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٥,٩
٣٦	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٦,٩
٣٦	متطلبات الأمان والصحة والسلامة	٧,٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٨,٩



٣٧	المتطلبات التشغيلية العامة	٩,٩
٣٧	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٠,٩
٣٨	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق	١١,٩
٣٨	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٢,٩
٣٨	متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق	١٣,٩
٣٨	متطلبات الدفع الإلكتروني	١٤,٩
٣٨	المتطلبات الخاصة بالعاملين	١٥,٩
٣٩	تأمين إسعافات أولية	١٦,٩
٣٩	اشتراطات الدفاع المدني	١٧,٩
٣٩	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	١٨,٩
٣٩	متطلبات المواد الخطرة	١٩,٩
٣٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٠,٩
٤٠	المرفقات	١-
٤١	نموذج العطاء	١,١-
٤٢	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١-
٤٤	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١-
٤٥	إقرار من المستأجر	٤,١-
٤٦	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١-

**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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرض" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقامه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	٥	هل موقعة؟	هل مرفق؟	هل موقعة؟
نموذج العطاء من المستثمر.	١			
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	٢			
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء، ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	٣			
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	٤			
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي وقابلة للتتجديد عند الحاجة.	٥			
صورة من السجل التجاري ساري المفعول.	٦			
صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.	٧			
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	٨			
صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	٩			
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	١٠			
تقديم شهادة تدقيق النسبة النظمانية لتوظين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).	١١			
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	١٢			
صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المحدثات التجارية.	١٣			
أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرض.	١٤			
الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.	١٥			

ملاحظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:



دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ٢٠٪، افتقر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ولا يقل المدخل عن ٥٠ م.
الأدوار المتكررة	هي الأدوار فوق الدور الأرضي.
الكود العمراني	سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
الاشتراطات الصدية	مجموعة من الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية.
الرمز الإلكتروني الموحد	خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالتكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة/البلدية لشخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الإنسائي.
بطاقة النشاط	البيانات التعاريفية المختصرة لنشاط الآيكل (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط ومسعى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على اهم البيانات لممارسة النشاط.
الأنشطة الإضافية	هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وتطلب إضافة مساحة لممارستها.



جـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تددده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تددده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسّوا عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقّع
	من تاريخ تسليم العقار بمحض ملء ورقة تسليم موقعة من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسّب ببداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيهادر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيهادر

مقدمة



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

مقدمة

ترغب بلدية جوفبني هاجر في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري داخل سوق تجاري قائم بهجرة (فوده) بالمخطط رقم (١٢/٣٧) بمدينة جوفبني هاجر وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطائهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقائقية لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويتحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضادات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضادات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية " فرص "



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم بلدية جوفبني هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

وصف الموقع



٢ وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري داخل سوق تجاري قائم				مكونات النشاط
جوفبني هاجر	البلدية	جوفبني هاجر	المدينة	موقع العقار
فوده	الحي	-	الشارع	
-	رقم القطعة	١٣/٣٧	رقم المدخل	
				باركود الموقع
٥٨,..	بط_ول	مغسلة ملابس يليها ملعب فوده	شمالي	حدود العقار
٥٨,..	بط_ول	محل تجاري بقاله	جنوباً	
٥٠,..	بط_ول	مواقف السيارات وشارع عرض .. م	شرقاً	
٥٠,..	بط_ول	شارع عرض .. م ٣٥	غرباً	
مبني قائم				نوع العقار
(٤٠٢٥) (أربعون متراً مربعاً)				المساحة التقريرية للمبني القائم
٢٥,٩٤٨٠٨٤	دائرة العرض	٤٩,٤٩٥٠٢٤٤	خط الطول	إحداثيات الموقع

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعain الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤشرات والعوامل والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- لا يحق للمستثمر بأي حال من الأحوال زيادة مساحة المبني بالموقع بغير المبني القائم ولا يحق له إضافة أو إقامة منشآت أو إضافة أدوار بغير المبني القائم.



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبني هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المدارات التجارية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.
- ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقه وبياناته ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ تقديم العطاء:

- تقديم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالسمع الأدمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقامه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٠٤٩٥٠٤٠٦٥ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

- يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو عن يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقامه ورقم الفاكس.

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقه والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض عن قبله، وكذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٤ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وببوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥ موعد فتح المظاريف:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتمديد.



١.٢ سرية المعلومات:

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

١.٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حرفاً) بالريال السعودي.

لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المدح، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرف والأرقام، والتوجيع عليه.

١.٤ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

١.٥ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪)، 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 البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو دعوه قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

١.٦ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١.٧ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

نموذج العطاء والتوجيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوجيع.

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

وكيل رسمي مؤثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحيات للتوقيع نيابة عن الشركة.



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

- | | |
|------|---|
| ١٢.٢ | صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بعمارتها. |
| ١٣.٢ | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. |
| ٧.٢ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/أعلاه). |
| ٨.٢ | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. |
| ٩.٢ | صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. |
| ١٠.٢ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية. |
| ١١.٢ | تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوظيف الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية). |
| ١٢.٢ | صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المحلات التجارية. |
| ١٣.٢ | صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي. |
| ١٤.٢ | الرقم الضريبي للمنشأة. |
| ١٥.٢ | يجب أن تكون جميع الوثائق المشار إليها في البند (١١،٣) سارية المفعول عند فتح العطاء. |



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيه هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيه هاجر

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض: ٤.١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤.٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٤.٣ معاينة الموقع:

على المستثمر التعرف وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقادمه بعطايه، بحيث لا يحق له لادقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهة بحالة بحث وص الموضع وأشرطاته ونظم البناء والأعمال المتعلقة به.

٤.٣.١ 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.

٤.٣.٢ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤.٣.٣ المساحة المذكورة أعلاه تقريباً تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقف على الطبيعة.



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم بلدية جوفبني هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

**٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:****٤,٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:**

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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 وملزاً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بياناتها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأدلة الظرف بالعقارات البلدية.

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

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

٤,٦ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٤,٧ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٨ تعديل العطاء:

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

٤,٩ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مذوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدق من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيهادر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيهادر

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

**الترسية والتعاقد وتسلیم الموقّع:****الترسية والتعاقد:**

بعد أن تسّتكمّل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدّم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

في حال تأخّر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخّر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء دفعه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بمعرفة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٣٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية. يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتدفّق أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعته المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضائه العقد ونسبة إهلاك المبني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعديله سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٣٨٦٥١) وتاريخ ٠٦/٢٠١٤هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعديله وتعديلاته وما يتربّع عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

تسلیم الموقّع:

يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

في حال تأخّر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقّع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطّي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجّد عوائق تمنع تسلیم العقار من قبل البلدية.

كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيهادر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيهادر

الاشتراطات العامة



٧ الاشتراطات العامة:

٧.١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص الازمة لتشغيل المشروع ولا يتربّع على البلدية أية إلتزامات في حال تأثر المستثمر في إيقاف الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٧.٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، وتشمل المراحل المختلفة للترميم والتجهيز والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

٧.٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٧.٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم وصيانة مشروع مباني قائمة (محل تجاري) إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومحكمة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء القيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧.٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهام الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة وسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

٧.٥.١ الإشراف في تسليم موقع المشروع للمقاول.

التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٧.٥.٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها.

إبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧.٥.٣ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

توجيه المقاول وإعطاؤه المسورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٧.٥.٤ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

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

إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تسبب في إيه زيادة في تكاليف المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.

**١.٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:**

للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموضع 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 يتلزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مرافقه للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الترميم بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يتلزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموضع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الترميم) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا كل ثلاثة أشهر من مكتبه الهندسي معتمد عن أعمال الترميم التي تمت موجهاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٢.٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن ترميم شامل للمشروع (محل تجاري) ومتابقتهم لجميع المواصفات والاشتراطات.

٣.٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموضع لغير النشاط الذي خص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومتطلبات التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح.

٤.٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموضع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض، بناءً على تقديمها للموقف على أن تتطابق على المتنازع له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

٥.٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل



سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من الأئحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠ وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩هـ والمفسرة بالمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣٩هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم ذاته لاحقة.

١٧. **الزيادة الدورية للأجراة السنوية:**

يلزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجراة السنوية بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجراة سنوية.

١٨. **ضريبة القيمة المضافة:**

يلزم 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 سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجراة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشتمل ضريبة القيمة المضافة.

١٩. **فسخ العقد:**

١٩.١. **حق للبلدية فسخ العقد معبقاء دفها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:**

إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز المسموح بها.

إذا استخدم الموقعاً لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

إذا تأخر في تسديد الأجراة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٠) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإشعار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعيه تحت الدراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كاملاً الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعةون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستئثار في تنفيذ العقد.

٢٠. **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

٢١. **تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:**

قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك والتدوين على ما به دون أدانته مسؤولية على البلدية.

يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لدین الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.



٢٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقاومة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات في حق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

أحكام عامة:

٢٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعود كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.

٢٩ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣٠ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٣١ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.

٣٢ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٣٣ تخضع هذه المنافسة للأحكام الناظمة بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٣٨٨٨٠) وتاريخ ١٢/٢٢/١٤٤١هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

٣٤ تخضع هذه المنافسة للأحكام الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٥٩٦) وتاريخ ٥/٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٠٢٤٦) وتاريخ ٢٠/٤/١٤٤٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأحكام الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تدبيبات.

٣٥ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في دكرها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠٦١٩) وتاريخ ٢٠/٣/١٤٤١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

٣٦ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في دكرها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٣٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

٣٧ الالتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في دكرها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٣٨١٦٠) وتاريخ ١٠/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

٣٨ الالتزام بالاشتراطات البلدية لمنافذ البيع للمواد غير الغذائية وما في دكرها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٦٠٠٠١٤٦) وتاريخ ١٧/٦/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

٣٩ الالتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحدات التجارية، والصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٣٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتعديلات مستقبلية.

٤٠ الالتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.

٤١ يلتزم المستثمر بأن توافق المكونات مع كافة اللوائح والضوابط والإشتراطات ذات العلاقة والصلة، وما يستجد عليها من تعديلات أو تدبيبات.

كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيهادر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيهادر

الاشتراطات الخاصة

**الاشتراطات الخاصة:****٤.١ مدة العقد:**

مدة العقد (٥) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب مدحّر تسليم موقع من الطرفين شريطةً ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع مدحّر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي مدحّر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ملادته.

٤.٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٪) خمسة في المائة من مدة العقد للترميم الشامل للمحل القائم والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بترميم وتجهيز المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للترميم والتجهيز فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطايه المالي عن هذه الفترة وفسخ العقد.

٤.٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به ترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري قائم وفق الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط ولا يحق له بأي حال من الأحوال زيادة مساحة المبني بالموقع بغير المباني القائمة ولا يحق له إضافة أو إقامة منشآت أو إضافة أدوار بغير المبني القائم والوارد بجدول وصف الموقع وفي حال إقامة أو إضافة منشآت أضافية يحق للبلدية توجيه المستثمر لإزالتها على نفقةه الخاصة وفي حال عدم إلتزامه بذلك تقوم البلدية بإزالة المنشآت الأضافية المخالفة ومتطلبات المستثمر بكافة المصاريفات جراء ذلك.

٤.٤ متطلبات الترخيص:

تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأنّته التنفيذية.

يمنع مخالف النشاط الذي صدر له الترخيص.

الحصول على موافقة الجهة المشتركة على النشاط.

يجب إلغاء الترخيص واستخراج ترخيص جديد في حال انتقال النشاط إلى موقع آخر.

يمنع الاتصال أو النفاد لمحل / مكتب مجاور ما لم ينص ترخيص أي منها على ذلك.

الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٤.٥ متطلبات تجهيز الموقع:**يلتزم المستثمر بما يلي:**

إزالة الأشغالات من الموقع.

عمل رفع مسامي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.

نقل المخلفات وإزالة النفايات.

يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات الازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني ودركة الدخول والخروج من خلال كواذر مخصصة لذلك وبنقنية عالية في ذلك.

يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التسوس وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

**متطلبات المظهر العام للنشاط:**

٦.٨

يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المنشأة وفقاً للكود العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية. يمنع تركيب الأساند الكهربائية والأأنابيب الصدبة وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.

١٦.٨

يجب أن تكون واجهة المحل التجاري من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حجمه بسماعة لا تقل عن (١٢ سم) ملمس) وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن (٩ سم) للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن (١٦ سم) للأبواب المزدوجة.

٣.٦.٨

المطلب	التصنيف
▪ تصميم الواجهات بالإلتزام بتطبيق الكود العمراني الواقع بها. ▪ معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية.	متطلبات الواجهة
تقديم تصميم مقترن للأمانة / للبلدية للمراجعة.	متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي
يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمندررات ضمن حدود ملكية العقار.	متطلبات أخرى

اشتراطات التشغيل والصيانة:

٧.٨

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة القيام بإعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكنات ... إخ الموجودة بالمنشأة.

١٧.٨

يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. صيانة واجهة المنشأة والمدافة عليهها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.

٤.٧.٨

صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملاطفات، والعيوب، والشققات والشروخ الكبيرة المسيبة للتشوه البصري.

٥.٧.٨

صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والشققات الكبيرة.

٦.٧.٨

على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام. أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعهول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتدى المحل.

٨.٧.٨

إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.

٩.٧.٨

إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامه، ومتبعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة وتحقق لمنسوبي الأمانة أو البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

١٠.٧.٨

الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).

١١.٧.٨

الالتزام باستخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطيرة أو السمية أو الحارقة.

١٢.٧.٨

الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في المحل.

١٣.٧.٨

يجب الدخول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت قبل البدء في أعمال التشغيل.

١٤.٧.٨

الالتزام بجمعية الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة على النشاط

١٥.٧.٨

يمنع ممارسة نشاط مختلف لما تم الترخيص له.

١٦.٧.٨



<p>١٧٧٧٧</p> <p>يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغاءه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.</p>	<p>١٧٧٧٨</p> <p>يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.</p>
<p>١٧٧٧٩</p> <p>يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد، إلا في حال وجود تصريح إشغال رصيف.</p>	<p>١٧٧٧٩</p> <p>يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.</p>
<p>١٧٧٨٠</p> <p>يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشآت والمواقف العامة.</p>	<p>١٧٧٨٠</p> <p>يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.</p>
<p>١٧٧٨١</p> <p>في حال تقديم خدمة صف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص الازمة لذلك.</p>	<p>١٧٧٨١</p> <p>التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينبع عن رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.</p>
<p>الالتزام باللوائح:</p>	<p>٥,٦</p>
<p>١٨٨,١</p> <p>يتبعن على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.</p>	<p>١٨٨,٢</p> <p>الالتزام بشروط التراخيص وأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.</p>
<p>الغرامات والجزاءات:</p>	<p>٩,٦</p>
<p>١٩٣</p> <p>في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٤) وتاريخ ٠٢/٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٢٤٦٤) وتاريخ ١١/٢٤٤٢هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ٤٤٤هـ - ٢٣٢م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدر الغرامة على حسب المخالفة.</p>	

متطلبات اللوحات التجارية:

<p>١٩٤</p> <p>يلزם المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة لللوحات التجارية، الصادرة بتعليمات معالي وزير البلديات والإسكان (في دينه) رقم (٤٤٢٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط وأشتراطات وتعديلات مستقبلية.</p>	<p>١٩٤,٨</p> <p>يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها وفقاً لسلسل الأولويات التالي:</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ الكود العماني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية لمنطقة الواقع فيها النشاط (إن وجد). 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الدليل التنظيمي للوحات التجارية الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها (إن وجد).
<ul style="list-style-type: none"> ▪ الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر عن الوزارة. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
<ul style="list-style-type: none"> ▪ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسلیم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ يسمح للمحلات داخل المجتمعات التجارية والأسواق الشعبية بالاعتماد على الهوية الخاصة بالمجمع التجاري أو السوق الشعبي فيما يتعلق باللوحة التجارية، في حال كانت الهوية معتمدة من قبل الجهات ذات العلاقة.



١١.٢ متطلبات اللوحة الداخلية:

يجب وضع الرمز الإلكتروني المودع (QR) على واجهة المحل / المنشأة (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز المودع وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.

يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخلاله من العيوب.
في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات، كالإرشادات والتبيهات (أرقام الباغات، منع التدخين، إرشادات الدفع المدني، أووقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها)، يجب عرضها على مستعرض لودي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخلاله من العيوب.

١١.٣ المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماركة أو المركبات، نتيجة عدمالتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٢.١ الاشتراطات الأمنية:

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم ٣٤ وتاريخ ١٤٤٧/٣/٥، وأي قرارات ذات صلة.

اللتزام بتفعيل الاشتراطات المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتميم الوزاري رقم (٠١٦١) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم ٥٣/٤ بتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٢٦هـ. وما يستجد عليه من تعديلات مستقبلاً.

يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.



كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيه هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيه هاجر

الاشتراطات الفنية



٩ الاشتراطات الفنية:

١٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموحدة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على ترميم وتجهيز تلك الأنشطة (محل تجاري) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢٩ ترميم شامل وصيانة وتجديد المحل التجاري:

٣٠ يلزم المستثمر ما يلي:

القيام بالأعمال المطلوبة بما في ذلك الصيانة العامة، وإصلاح الأضرار، وتجديد الدهانات، وتشطيب الأرضيات، والإضاءة.

يلزム المستثمر بترميم وتجهيز المحل التجاري بجميع مرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بصورة جيدة، لا يسمح باستخدام المواد الكيميائية المصنعة أو الغير مقاومة للحرائق عند ترميم وتجديد بعض العناصر الإنسانية للمحل.

يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة. تشطيب الأرضيات من مواد غير منفذة للماء وغير حافظة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية، وتكون أرضية المبني ذات سطح مستو خال من التشقق والحدف، والبلاط أو السراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة، وتصميم بمعدل خفيف تجاه فتحات الصرف.

ترميم جميع التشققات في المحل لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
لا يسمح بإضافة أو إقامة مباني إضافية بأي حال من الأحوال أو زيادة في مساحة البناء القائمة.

٣٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:

الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) بما يشمل البند رقم (٧-٩) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحرائق، والبند رقم (٨) الخاص بإضافة مسارات الهروب، والفقارات رقم (٣) أو (١٣,٦ أو ١٣,٥) الخاصة بإضافة علامات الهروب والفصل رقم (٢٧) الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقارة رقم (٣,٠ أو ٣) الخاصة بالإضاءة الأرضانية.

متطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC- 401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأمين، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحرائق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الازمة للكابلات والأسلاك.

الأذن في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) بما يشمل الفصول رقم (٩٩) (UM-SECTION 99) الخاص بنظام الإضاءة.

الالتزام بأن تتم كل من كافية الأعمال وأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستثمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.



- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلام الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦.٣-٥٣) من كود البناء السعودي (SBC401).
- الالتزام بأن تكون لوحت وغرف ومدطات الكهرباء الخارجية المخصصة للتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.
- الالتزام بأن تكون لوحت توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، وأن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمدة من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبعي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمدة من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- الالتزام بتأمين المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية ودوافع الكابلات والمولادات والمولدات الكهربائية إن توفر طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضافة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الدریق وتغذیة مضخة الدریق ومصعد مكافحة الدریق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

متطلبات السلامة الكهربائية:

- يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمدة من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس ثابت بشكل دائم (في الجدار). عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
- عدم لصق التمديدات الكهربائية في المبني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
- يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والماخذ الكهربائية ويدظر الكود استخدام العلب الكهربائية الم Kushofah.
- يسمح باستخدام الأسلاك المؤقنة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70).
- يدظر استخدام المعدلات متعددة المأخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).



يجب تمييز أبواب غرف التحكم الكهربائية بلوحة مفروعة وواحدة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".

يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

الاشتراطات الميكانيكية:

التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٣٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وطاقات التحميل وعمل عازل الاهتزازات الالزمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

الالتزام بأن تكون جميع الم المواطنات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقياسات والجودة SASO.

الالتزام بأن تحتوي المstands الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تهوية وتنفس وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (٠٠١) وخاصية الباب رقم (٤) والجدول رقم (٤،٣،٢،١) مطابقاً للأندنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (١٠٢) وخاصية الفصل رقم (٢٨).

يوصى بتجمیع مياه التکییف فی المحلات التجارية التي تزید حمولة التبريد بها عن (٣٥ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحیض أو أي غرض آخر في الموضع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

متطلبات الأمان والصحة والسلامة:

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحت إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمان والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.

عدم شغل الطرق و توفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالم הוד ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة الاصقة الملونة والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.

وضع لوحة تحذيرية داخل المدخل بمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.

يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

ان يتم تنفيذ منزلاق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشوه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلاق ١ درجة.



اشتراطات الأعمال الصحية:

٨٩

الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعى رقم (١٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦١٠,٩,٧٦٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٣) متضمناً متطلبات الغازات الطبيعية، والفصل رقم (٦٣٣,٣) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

٩٦.٦

الالتزام بتطبيق متطلبات كود (NFPA00 ٢٠٣) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبيعية.

٩٧.٦

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٣).

٩٨.٦

الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلدية والإسكان.

٩٩.٦

الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (١٠٣). (SBC-).

٩٦.٧

المتطلبات التشغيلية العامة:

٩٩

يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.

١٦٦.٦

يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص لاستمرار بممارسة النشاط أو إلغاءه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.

١٦٧.٦

يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.

١٦٨.٦

يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرضية العامة أو مناطق الارتداد إلا في حال وجود تصريح أشغال رصيف.

١٦٩.٦

يمنع نزع أو تغطية ملائق إغلاق المنشأة.

١٧٠.٦

في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلديّة، يمنع إعادة فتحها لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلديّة على استئناف ممارسة النشاط.

١٧١.٦

يجب أن تكون واجهة المنشأة خالية من الملامقات ما عدا الملامقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج وأوقات العمل، وتعليمات الجهات الحكومية.

١٧٢.٦

يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.

١٧٣.٦

يمنع وضع لافتات تذكرة أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المنشأة والمواقف العامة.

١٧٤.٦

يمنع إغلاق المواقع المعتمدة في رخصة البناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبني قائم.

١٧٥.٦

يمنع استخدام المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.

١٧٦.٦

متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١٠٩

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (١٠١) (SBC) والتي تشمل التالي:

متطلبات العزل الحراري لخلاف المبني والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدار الخارجي - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

١٧٧.٦

متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واحتياطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

١٧٨.٦

متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

١٧٩.٦

متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبني وغيرها من الاشتراطات.

١٨٠.٦

متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم

١٨١.٦

بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

١٨٢.٦

متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبني والتي تشمل: المصاعد، والمدحرجات الكهربائية، والسلام والسيور المتحركة، والمدولات الكهربائية منخفضة الجهد.

١٨٣.٦

**اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحرائق:**

- يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والإلتزام بالاشتراطات التالية:
- ١١.٢ يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
 - ١١.٣ يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.

الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحرائق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أي عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

- يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدراج إن وجد حسب متطلبات كود البناء السعودي.

متطلبات التخطيط للطوارئ:

- يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والحماية من الحرائق.
يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والحماية من الحرائق.

متطلبات أنظمة الحماية من الحرائق:

يجب تركيب طفایات الحرائق بحيث لا يزيد الإرتفاع عن 1500 مل (١,٥) م عندما يكون وزن الطفایة ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١ مل (١,١) م عندما يتجاوز وزن الطفایة ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفایة وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠ ملم (١٠ سم).

يجب صيانة طفایات الحرائق بشكل دوري.
يحظر تغطية مرش الحرائق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.

يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحرائق مربطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبتة عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.

يجب أن تكون أبواب الحرائق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويًا.

متطلبات الدفع الإلكتروني:

- يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المنشأة.

المطالبات الخاصة بالعاملين:

يجب الإلتزام بدليل التنظيم المعهد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزي العاملين المعهد وغيرها من المطالبات بما فيها:

- عدم استخدام المحل للسكن.
- عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.

**١٧.٩ تأمين إسعافات أولية:**

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل إسعافات الأولية الازمة وقت الحاجة.

١٧.٩ اشتراطات الدفاع المدني:

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

١٨.١ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق. في حال تم استخدام الديكورات والفوائل القابلة لاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

١٨.٢ متطلبات المواد الخطرة:

- ١٨.٢.١ يجب تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود السعودي.
- ١٨.٢.٢ أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ١٨.٢.٣ يجب تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق، التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ١٨.٢.٤ يجب تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.
- ١٨.٢.٥ يلزم عدم وجود مصادر اشتعال.
- ١٨.٢.٦ أن تكون التهوية مناسبة.
- ١٨.٢.٧ يلزم وجود علامات تحذيرية للتعریف بالمواد الخطرة.
- ١٨.٢.٨ أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متابعة بسهولة.
- ١٨.٢.٩ استخدام الدفايات الخارجية المحملة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

١٩.٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١٩.٩.١ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، عمرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ١٩.٩.٢ تطبيق أساس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلام، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ١٩.٩.٣ استخدام مواد ترميم وصيانة عالية الجودة مثل: (الدهانات المقاومة للتأكل والتغيرات الجوية - الأرضيات المتينة سهلة التنظيف - الأثاث والتجهيزات التي تحمل الاستخدام اليومي).
- ١٩.٩.٤ التأكد من أن جميع أعمال الترميم تتوافق مع اللوائح والمعايير الفنية الصادرة من وكالة الوزارة للشؤون الفنية، بما في ذلك متطلبات السلامة والأمن والحفاظ على البيئة.
- ١٩.٩.٥ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ ترميم وصيانة المختبر طبقاً للتراثيين والمخططات المعتمدة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبني هاجر

المرفقات



١- المرفقات:

٢- نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية جوفبني هاجر
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ /١٤٤٧هـ
المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لترميم وتشغيل وصيانة مشروع محل تجاري داخل سوق تجاري قائم في
جوفبني هاجر بغرض استثماره من خلال المنافسة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة، كما تم معاينة
بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة،
العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال غير شامل
ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	القيمة الإجمالية لكافل مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة
كتابه	كتابه
كتابه	كتابه
كتابه	كتابه

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان ب Vicki
قيمة لا تقل عن ٢٥٪ من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التاريخ

التوقيع



٢١ | كارت الوصف والكروكي المسادي للموقع:

كارت الوصف

بيانات الموقع				
مُوعد	اسم الذي	جوف بنى هاجر	اسم البلدية	رقم المخططة
قائم	حالة الموقع	١٣/٣٧	رقم القطعة	رقم الاستثماري
محل تجاري	النشاط المقتدر	بدون	النشاط الاستثماري	دوائر العرض
بدون	رمز الاستخدام	تجاري	المساحة التقريرية	للمبني القائم
٤٩,٤٩٥٢٤٤	خطوط الطول	٢٥,٩٤٨٠٨٤	رابط الموقع	

الموقع حسب المذكوب المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	م خمسة ملايين يليها ملعي بفهد	م ٨ ..
جنوبا	محل تجاري بقاله	م ٨ ..
شرقا	موافق السيارات وشارع عرض .. م ٦	م ٥ ..
غربا	شارع عرض .. م ٢٥	م ٥ ..

مکالمہ ادبی



المؤتمر المركزي





كراسة الشروط والمواصفات

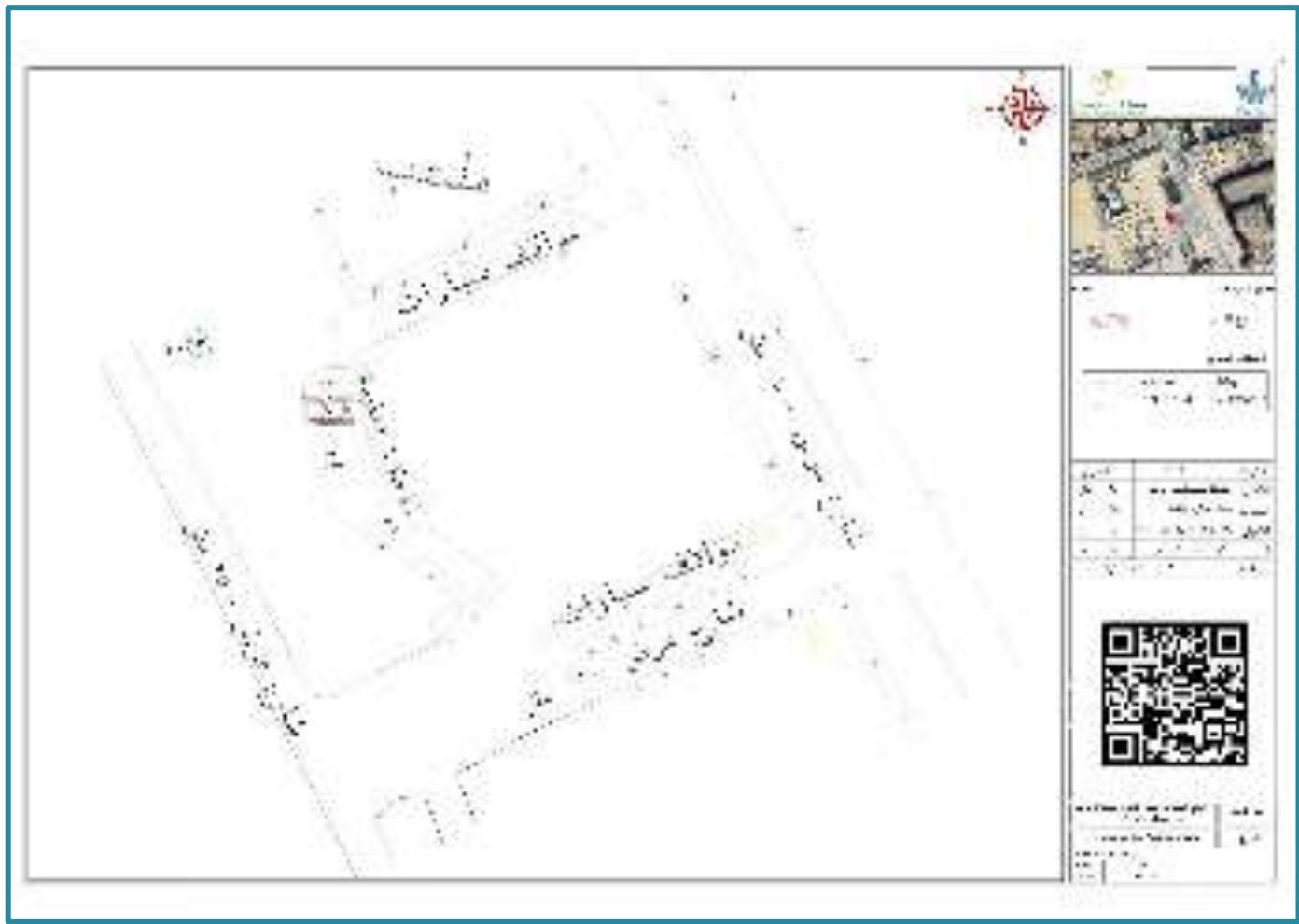
ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيه هاجر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيه هاجر

٢٢١- الكروكي المسادي للموقع:





كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري داخل سوق تجاري

قائم ببلدية جوفبنيهادر



الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية جوفبنيهادر

٣.١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار			
		الرقم:	
		التاريخ: / / ١٤٤٧ هـ	
		العقار رقم:	
		بلدية:	
	تاريخه:		رقم عقد التأجير:
		اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في ترميم وتشغيل وصيانة مشروع محل تجاري داخل سوق تجاري قائم في جوفبنيهادر بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية جوفبنيهادر وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والملحقات وأية تجهيزات أخرى)			
وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع: صورة لملف العقار			

٤.١ إقرار من المستثمر:





يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفوقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمشروع وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٨) بتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٦٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٩هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٧/٠٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم (٤٠٢٤٦٤) وتاريخ ٢٠/١١/٤٤٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٣١٥٩) وتاريخ ٢٠/٦/٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٩٨٩٢٣) وتاريخ ٢٨/١٢/٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية لمنافذ البيع للمواد غير الغذائية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٠٧) وتاريخ ٠٩/٦/٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على لائحة الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٦١٣٨) وتاريخ ١٥/٦/٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوكلان التجارية، الصادرة بتعظيم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط وأشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- الالتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عائن الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر



١.١ نموذج العقد:

رقم العقد:

تاريخ العقد:

عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم الموافق / / على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من: بلدية وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول" العنوان: هاتف: فاكس: ص.ب: المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني: وهـ في العقد برقم برقم هوية بصفته والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر" العنوان المختصر: رقم المبنى: اسم الشارع: الحي: المدينة: الرمز البريدي: الهاتف: فاكس: البريد الإلكتروني: ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين". التمهيد: لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة. ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعain العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرض، وتقديم بعرضه بموجب عطائه وتاريخ المبين في مستندات العقد للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس). ولما كان المستثمر مطالعاً ومدركاً خصوص العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد. ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتربن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائل وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم وتاريخ على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة. وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظماماً، فقد اتفقا على الآتي:



البند الأول	دكم التمهيد
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد وكملاً ومتكملاً لأدكامه.
العقار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره. الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها ومواعيدها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبانٍ مُضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذها، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تنتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمشتغل لعرض تجهيز وترميم المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
١- يتالف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتفق عليه يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أدكام ونصوص هذا العقد وبين أدكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أدكام لائحة التعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتكملاً ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ وجميع عرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم بتاريخ ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودية. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتاميم المقدمة من الطرف الثاني.



وصف العقار	البند الرابع										
<table border="1"> <tr> <td>الحي:</td><td>المدينة:</td></tr> <tr> <td>رقم القطعة:</td><td>رقم المخطط:</td></tr> <tr> <td>حدود العقار:</td><td>مساحة العقار:</td></tr> <tr> <td>اسم الشارع:</td><td>المساحة الإجمالية:</td></tr> <tr> <td>(متر مربع)</td><td>(متر مربع)</td></tr> </table>	الحي:	المدينة:	رقم القطعة:	رقم المخطط:	حدود العقار:	مساحة العقار:	اسم الشارع:	المساحة الإجمالية:	(متر مربع)	(متر مربع)	<p>- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:</p> <p>- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكملاً له.</p>
الحي:	المدينة:										
رقم القطعة:	رقم المخطط:										
حدود العقار:	مساحة العقار:										
اسم الشارع:	المساحة الإجمالية:										
(متر مربع)	(متر مربع)										
الغرض من العقد	البند الخامس										
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسقبة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.											
مدة العقد	البند السادس										
مدة العقد () سنة / سنوات تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب مدحور تسليم موطع من الطرفين شريطة أن يتم التسلیم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المدحور يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتدفع مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.											
قيمة العقد وآلية الدفع	البند السابع										
<p>- يتلزم المستثمر بسداد فريبياً القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.</p> <p>- إذا لم يكمل المستثمر تجهيز وترميم المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والترميم المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.</p> <p>- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً، بدءاً اتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند السادس).</p>											
مبلغ الدفعة	تاريخ الدفعة	رقم الدفعة									
التزامات المستثمر	البند الثامن										
<p>- الحصول على التراخيص الازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</p> <p>- تأمين وسائل الأمان والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة</p>											



بهذا العقد

- ٤- الدعم ول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.
- ٥- أخذ الموافقة الخطيّة من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضروريًا، ويعود تقديم الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- ٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا حصص-المتعلقة منها بتجهيز وترعيم وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء، والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير الخامسة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- ٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً لكراسة وشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.
- ٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.
- ٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعتمدة بها في المملكة، وتحمل المسؤلية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
- ١٠- ضمان ما يظهر في المبني والمنشآت التي أنشأها وفقاً لكراسة من تهدم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد م坦ة المبني وسلامته.

المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

البند التاسع

بما لا يدخل بما ورد في الفقرة (١) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديانته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وطالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

الرقابة على تنفيذ العقد

البند العاشر

للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الدق في الرقابة والإشراف على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

البند الحادي عشر

- ١- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
- ٢- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.



فاسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد	البند الثاني عشر
<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لو أدى من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - إذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والترميم، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء تجهيز المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة / البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. - إذا أدخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أدخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. - وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطيب للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تضفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاء أو صدر أمر بوضعه تحت الدراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته. - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام الائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو النافع أو مارس أيها عن ذلك أثناء تنفيذ العقد. - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. <p>ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدة العقد يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسلیمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمعطالية المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موضع من الطرفين.</p>	
تعديلات العقد	البند الثالث عشر
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	



النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يخضع العقد لأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٧) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤٦هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتفيدها والفصل فيما ينشأ عنها من دعوات أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموحدة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موعد من الطرف الأول. ٢- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًا للطرف الأول منتجًا لآثارها النظامية.	
الخلاف بين الطرفين	البند السادس عشر
المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتفيذه.	
نسخ العقد	البند السابع عشر
حرر هذا العقد من نسختين اصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقها لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.	

والله ولني التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني