



كراسة شروط ومواصفات استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة

مبني تجاري-(هايبر - مول)

محافظة الدجدة - جوار ملعب الدجدة - (موقع رقم ب/ح/٥٨)



المحتويات

١.	المقدمة
١.	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات
٢.	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط المواصفات
٢.	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٣.	٢. وصف العقار
٤.	٣. اشتراطات الدخول في المنافسة
٥.	٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
٦.	٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٦.	٦. الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع
٧.	٧. الاشتراطات العامة
٨.	٨. الاشتراطات الخاصة
٩.	٩. الاشتراطات الفنية
١٠.	١٠. المرفقات
١١.	١١ . الإقرار



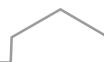
، هدفي أن تكون بلادنا

نموذجًا ناجحًا ورائداً في العالم على

كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على

تحقيق ذلك ،

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم الإلكترونيًّا سيتم التقديم وفق ماورد في البند ١١/٣

الملحق	هل مختوم؟	الملحق	هل مرفق؟	المستند	الرقم
				نموذج العطاء (النموذجين الواردتين في البند ١٠ المرفقات)	١
				وكيل رسمي موثق	٢
				إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣
				صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
				صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥
				صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع	٦
				أصل خطاب ضمان بنكي معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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
				صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١١
				صورة من إثبات العنوان الوطني	١٢
				كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	١٣

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الحجرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية استثمار لإنشاء وتشغيل وصيانة مبني تجاري (هايبر-مول) - جوار ملعب الحجرة - أرض رقم ب/ح ٥٨ وتشتمل على المرافق والخدمات المساندة لهذه الأنشطة ويتضمن جميع الأنشطة والخدمات الخاصة بالمشروع طبقاً للمعايير العالمية ، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة ، وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأينة 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 للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أيَّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق البريد الإلكتروني :

بلدية محافظة الحجرة - إدارة الاستثمار و التخصيص

٣١٣ / ١٧٧٤١٥٢٩٠ . تحويلة ٢٢٢ / ٢

atabalzahrani@baha.gov.sa



ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى دفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد بالبلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد بالبلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار للمستثمر
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة الدفعة الأولى

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو المشروع المراد إنشاءه وتطويره وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

العقارات: هو أرض محددة من قبل البلدية ، ومكان عليها أو يرغب إقامة مبني تجاري سكنية عليها.

المستثمر: هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة في مجال المشروع وطبيعته.
 يقدم العطاء: هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فردأ.

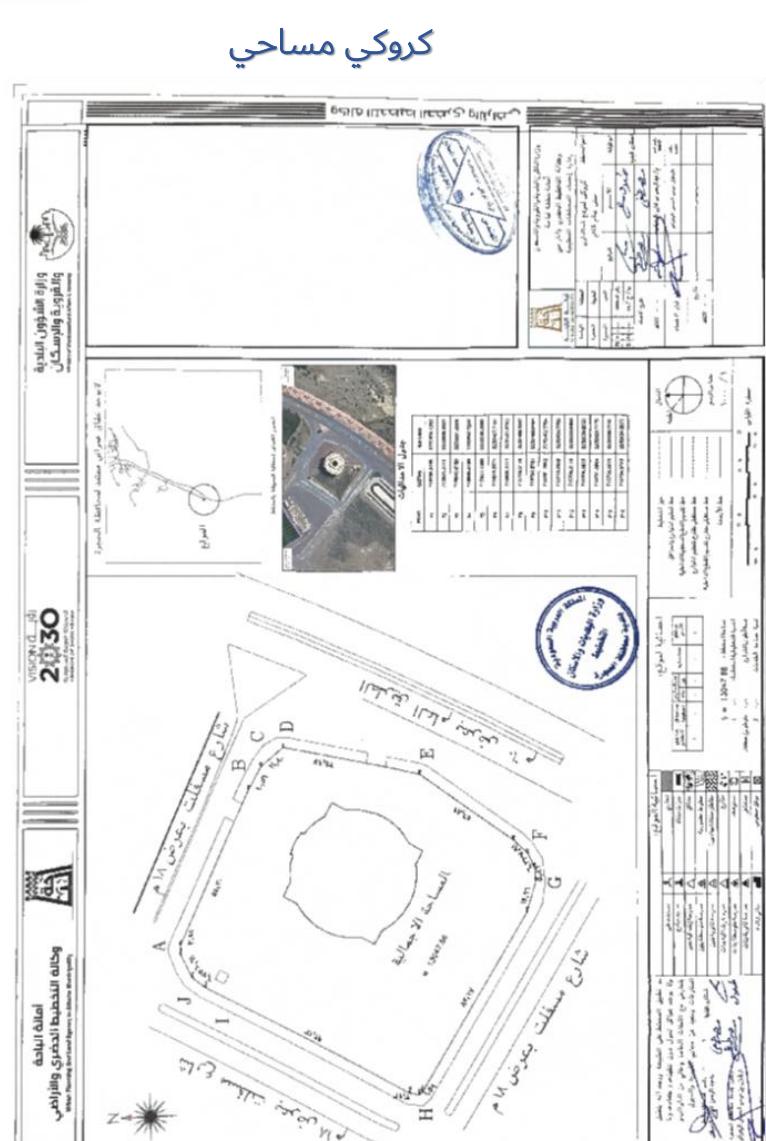
المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.

المنافسة الإلكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٢. وصف العقار



موقع تجاري - (هايبر - مول)		النشاط
<ul style="list-style-type: none"> جميع الأنشطة والخدمات المرتبطة بالمشروع 		
١٦	رقم العقار	موقع العقار
٨٠,٦ م	بطول	موافق يليها شارع عرض ١٨ م شمال
١٠٣,٠٨ م	بطول	موافق يليها شارع عرض ١٨ م جنوب
٩٦,١ م	بطول	موافق يليها الطريق الرئيسي (أضم-الحجرة) عرض ٦٠ م شرق
١١٣,٤٢ م	بطول	موافق يليها شارع عرض ١٨ م غرب
مبني عظم مكون من ٣ أدوار		نوع العقار
٢م ١٣٠٤٧,٦٦		مساحة الأرض
(ثلاثة عشر ألف وسبعة وأربعون متر مربع وستة وستون سنتيمتر مربع)		

• يجب الرجوع إلى الكروكي المرفق للاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالعقار وتعتبر هي المعلومات المعتمدة.



كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ولملحقاتها.

٣/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٤/٦/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) المعلن عنه، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:-
١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا يقل عن ٦٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجراة الدفعة الأولى ، وذلك لضمان جدية

العطاء ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي

السعودي ، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ، كما يجب أن يكون خطاب

الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة وقابل للتمديد طوال فترة العقد وكل عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان ويسلم للإدارة المختصة يتم استبعاده.

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال متطلبات المشروع حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجراة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاء:

٣/٣ تُقدم العطاءات -في حال تعذر التقديم الإلكتروني- المطبوعة والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة الحجرة وبحيث يتم تسليمها باليد لقسم الاستثمارات في البلدية والحصول على إيصال أو ورقة يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

٤/٤ موعد تقديم العطاء:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو موضح في الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان (مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك).

٦/٣ تقديم العطاء :

١/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، ماعدا الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة وفي الموعد الحدد في الإعلان.

٢/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو

كراسته شروط ومواصفات استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة مبني تجاري (هايبر-مول) - الواجهة الجنوبية لمحافظة البحيرة

- ١٢/١١/٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ١٣/١١/٣ كراسته الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومه على كل الصفحات، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسته الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢٣ سرية المعلومات :

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

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسته :

على المستثمر دراسة بنود كراسته الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسته الشروط والمواصفات والملحقات وبعد ملزماً بها نظاماً.

١٥ معainية العقار :

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

١٦ الاستفسار حول بيانات المنافسة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً أو إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التارikh النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسته الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في كراسته الشروط والمواصفات رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له. وتخلص

الأمانة مسؤليتها في حالة عدم الرد بالاستلام.

ahaazahrani@amanatalbaha.gov.sa

٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان(صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم حسب الإعلان)، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩/٣ لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

الضريبة المضافة: يلتزم المستثمر بدفع ضريبة القيمة المضافة عند ترسية المشروع إضافة على قيمة العطاء المقدم وهي تعادل ١٥٪.

١٠٣ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسي عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

١١٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
١/١١/١ نموذجي العطاء والبيانات (بند . المرفقات) والتوجيه عليهما من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية أو تقويض رسمي مصدق من الغرفة التجارية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوكيل عن الشركة.

٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.

٤/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري طبقاً للنشاط المطلوب .

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦/١١/٣ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع، وعلى المتقدم إرفاق مستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (أو تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول)، ويحق للبلدية استبعاد العطاء لمن لم يقدم بارفاق المستندات المطلوبة .

٧/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٨/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .
٩/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .

١٠/١١/٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات تجاهها إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .

١١/١١/٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية .



٦/٣ 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.

٢/٦ تسليم الموقع :

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع عن طريق أحد المكاتب الهندسية المعتمدة من قبل البلدية وبعد موافقة البلدية بموجب كروكي معتمد أو من قبل المختص في البلدية ومن ثم يقوم قسم الاستثمارات بإعداد محضر تسليم موقع من جميع الأطراف المشاركة في تسليم الموقع وذلك بعد توقيع العقد مباشرة مالم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطياً أو إلكترونياً للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٣/٢/٦ يتتحمل المستثمر التكاليف المتراكمة على استلام الموقع من قبل المكاتب الهندسية وجميع ما يتعلق بذلك.

٤/٢/٦ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصاميم والمحططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعده المحدد يعتبر ذلك عدم جدية المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يتربى عليه أخذ الإجراءات المتبعة في ذلك.

٥/٢/٧ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ٠١/٦/١٤٣٣هـ



٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :
يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار (بأي وسيلة تواصل معتمدة) إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥

تأجيل موعد فتح المظاريف :
يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة أو بأي وسيلة تواصل معتمدة.

٣/٥

سحب العطاء :
لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤/٥

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.

٥/٥

حضور جلسة فتح المظاريف :
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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/٦

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

٦/٢

٦/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

- 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 ألا تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

حق البلدية في الإشراف على التنفيذ :

- ٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- ٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

- ٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس للبلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- ٦/٥ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني .

تقدير المقاول والمكتب الاستشاري :

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريداً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليهما عن تنفيذ المشروع وتطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As Built) معتمدة من استشاري المشروع.

استخدام العقار للغرض المخصص له :

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية ، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧. الاستراتيجيات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع :

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

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من للبلدية ومؤسسة النقد السعودي والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

٤/٧ تنفيذ الأعمال :

٤/١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٤/٢ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلي أو أعمال التسطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالبلدية.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد ومحترف ويكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه البلدية بعد انتهاء مدة العقد :

١/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.

٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٣/١٣/٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الاستثمار.

٤/١٣/٧ في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري (حيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلي) وللبلدية الحق في الغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحلات أو الوحدات أو سواها وعدم إفراغها، للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على البلدية.

١٤/٧ أحكام عامة :

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

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

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

٤/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩،

والتعاميم الصادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.

٥/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محلات أو بيوت وبيانات المستأجرين، يجب على المستثمر تزويد الأمانة بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسئول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية :

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

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.

٢/١١/٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبني، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٣/١١/٧ عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٤/١١/٧ 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 عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥/١١/٧ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية و الجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسلوب تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن



٨/٩ تأمين غرفة إسعافات أولية:
على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشئون البلدية والقروية) تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨/١٠ اللوحات الإعلانية:
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

٨/١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :
مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات من البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :
يمنح المستثمر فترة (٤ %) (٣٦٠ يوم) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ، مع إمكانية زيادة فترة التجهيز والإنشاء للحد الأقصى .

٣/٨ وقت ومدة التشغيل اليومية :
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل المشروع ، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية، وعلى المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

٤/٨ المسئولية عن المخالفات :
يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملاً أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع ، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

٥/٨ تأمين الحراسات :
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات الازمة.

٦/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية :
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

٧/٨ اللوحات التعريفية بالمشروع :
يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة وأسم المستثمر ومستشاري المشروع ومقابل المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع ، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وإشعار البلدية والإدارة المشرفة عليه .

٨/٨ الدراسات الهيدرولوجية :
يلتزم المستثمر بعمل دراسة هيدرولوجية للموقع المستثمر وتقدم نتائج الدراسات للقسم المختص في البلدية قبل البدء في الإنشاءات المعمارية .

- ٨/٨٢ توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- ٨/٩٣ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالواجهات الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٨/٩٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٨/٩٥ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٨/٩٦ الاشتراطات الإنسانية:
- ١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
 - ٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 - ٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 - ٤. يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٨/٩٧ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- ٨/٩٨ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ٨/٩٩ عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ٨/١٠ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابها بغاز مائي مناسب.
- ٨/١١ لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ٨/١٢ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي اشتشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة /البلدية.
- ٨/١٣ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

- ٨/١٤ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٨/١٥ في حالة عمل مواقف سيارات بالقوب لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- ٨/١٦ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لموافق السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٨/١٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ٨/١٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- ٨/١٩ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٢٠ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨/٢١ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.
- ٨/٢٢ الاشتراطات الأمنية:
- ١. يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.
 - ٢. يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأشواط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٨/٢٣ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- ٨/٢٤ يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٢٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- ٨/٢٦ يجب أن يكون هناك عدد كافي من الحراسة الأمنية المدنية.
- ٨/٢٧ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٨/٢٨ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- ٨/٢٩ إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مطابقة متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.



١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

٤/الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٧ /١٢٧ فولت أو ٣٨٠ /٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه ونظام التمدييدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار. Earth leakage circuit breaker

٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
ج. شبكة للكشف والإذابة عن الحرائق.

٨. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن .. . أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٩. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ إكود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع اشتراطات البناء بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

١. الارتفاع المسموح به حسب اشتراطات الرخص الفنية

٢. نسب البناء حسب اشتراطات الرخص الفنية

٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب اشتراطات الرخص الفنية وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

١٣/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.

٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٤. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.

٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٦. تخصيص أماكن للصلة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.

٧. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
٨. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٩. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمراافق العامة...الخ.

١١. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠..٢٥٠) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.

- ٩/اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**
١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراقبة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
 ٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتنؤى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
 ٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 ٤. يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق واتساعه من منطقة لأخرى.
 ٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم اتباعه من قبل مرتدادي المبني في حالة الحريق.
 - ٦.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 ٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).



- ٩.تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :**
- أ.تأريض حديد تسليح أساسات المبني.**
 - ب.تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.**
 - ج.تأريض لوحت التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.**
 ١. تزويذ المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 ١١. يراعي حسن اختيار موضع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 ١٢. إضافة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

- ٥/الاشتراطات الميكانيكية:**
١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المعهارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
 ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... الخ.
بـأخذ احتياجات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

- ٦/اشتراطات الأعمال الصحية:**
١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
 ٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "لاشتراطات الصحة والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

١. المرفقات

١/١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة بالظروف المختوم

الموقر

سعادة رئيس بلدية محافظة الحجرة
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤٥٤ /
الموافق / / المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الجموم لاستثماره في
مشروع استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجاري (هايدر-مول) - أرض رقم ب/ح ٥٨ -
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته
واطلعنا على كافة الاستراتيجيات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة
معاينة تامة نافية للجهالة .

اليوم (٣٦٠) من تاريخ تسليم الموقع تعادل ٤ % من إجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة	فترة غير مدروفة (فترة التجهيز والإنشاء)
رقمًا	كتابة
	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة
	إجمالي القيمة الإيجارية لكلام مدة العقد (٢٥) سنة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان
بنكي يعادل قيمة لا يقل عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

الإسم:

الختم الرسمي

التوقيع:

التاريخ:

٨/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة:
١ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر)
للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع
وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم
للبليدة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من للبلدية
عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي
نفذت.

٢ يتلزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات
الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبني والمعدات والأجهزة
والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون
في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

٣ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المراافق بما فيها دورات المياه،
والعنایة بالنظافة العامة لجميع مراافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً
بأول بطريقة صحية وسلامية حفاظاً على الصحة العامة.

٤ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة
والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكنات...الخ،
الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكنات ومراوح
التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٥ على المستثمر أن يؤمن على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة
حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق
وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية،
وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



إقرار من المستثمر



يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
٣. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ
٤. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان .
٥. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

٢/١. نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء بالطرف المختوم

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع الشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	رمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني الرسمي	
جوال	

الإسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي

• على المستثمر تعبيئة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤلية التامة في حال عدم تعبيتها كاملة أو في حال عدم الرد أو الإسلام على أي منها.