

## كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات

بلدية  
خميس مشيط



## جدول محتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	٤
ب-بتعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....	٥
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....	٦
٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....	١٢
٣-١ من يحق له دخول المزايدة.....	١٢
٣-٢ لغة العطاء.....	١٢
٣-٣ مكان تقديم العطاءات.....	١٢
٣-٤ موعد تقديم العطاءات.....	١٣
٣-٥ موعد فتح المظاريف.....	١٣
٣-٦ تقديم العطاء.....	١٣
٣-٧ كتابة الأسعار.....	١٤
٣-٩ الضمان :.....	١٤
٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان.....	١٤
٣-١١ مستندات العطاء.....	١٤
٣-١٢ سرية المعلومات.....	١٥
واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء . 8-.....	١٧
٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.....	١٧
٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة.....	١٧
٤-٣ معاينة العقار.....	١٧
٩- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	١٩
٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات.....	١٩
٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف.....	١٩
٥-٣ سحب العطاء.....	١٩
٥-٤ تعديل العطاء.....	١٩
٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف.....	١٩



## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع -10..... ٢١

الترسية والتعاقد . 2. 1..... ٢١

تسليم الموقع . 3. 1..... ٢٢

## الاشتراطات العامة -1..... ٢٤

٧-١ توصيل الخدمات للموقع ..... ٢٤

٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ ..... ٢٤

٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة ..... ٢٤

٧-٤ تنفيذ الأعمال ..... ٢٤

٧-٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر ..... ٢٥

٧-٦ حق البلدية في الإشراف:- ..... ٢٦

٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري ..... ٢٧

٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له: ..... ٢٧

٧-٩ من الباطن أو التنازل عن العقد ..... ٢٧

٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية ..... ٢٧

٧-١١ سداد الضريبة المضافة ..... ٢٧

٧-١٢ متطلبات السلامة والأمن ..... ٢٨

٧-١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة ..... ٢٨

٧-١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد ..... ٢٨

٧-١٥ أحكام عامة ..... ٢٩

## الاشتراطات الخاصة -6..... ٣٢

٨-١ مدة العقد ..... ٣٢

٨-٢ فترة التجهيز والانشاء ..... ٣٢

٨-٣ . النشاط الاستثماري المسموح به :- ..... ٣٢

٨-٤ . قاعة المناسبات والمؤتمرات : ..... ٣٣

٨-٥ مواقف السيارات : ..... ٣٣

٨-٦ اشتراطات التشغيل والصيانة

..... ٣٤

٨/٧ الاشتراطات الأمنية: ..... ٣٥

٣٥

٨/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: ..... ٣٥

٨/٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة: ..... 36

الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي: ..... ٣٥

٨/10 متطلبات الوصول الشامل ..... ٣٥

يلتزم المستثمر بما يلي: ..... ٣٥



- 11/8 اللوحات الإعلانية: ٣٦ .....
- 12/8 نظام السعودة: ٣٧ .....
- 13/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: ٣٧ .....
- 14/8 تأمين إسعافات أولية: ٣٧ .....
- 15/8 الغرامات والجزاءات البلدية: ٣٧ .....

### الاشتراطات الفنية - 7 ..... ٣٩

- ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: ٣٩ .....
- ٢/٩ الاشتراطات التنظيمية: ٤٠ .....
- ٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي: ٤٠ .....
- ٤/٩ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي: ٤٢ .....
- ٥/٩ الاشتراطات الإنشائية: - ٤٣ .....
- ٦/٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي: ٤٣ .....
- ٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية يلتزم المستثمر بما يلي: - ٤٥ .....
- ٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: ٤٦ .....
- يلتزم المستثمر بما يلي ٤٦ .....
- ٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق يلتزم المستثمر بما يلي: ٤٦ .....
- ١٠/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: ٤٧ .....

### ١٠- المرفقات "الملاحق" ..... ٤٨

- ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم ٤٨ .....
- ٢/١٠ المخطط العام : ٤٩ .....
- ٣/١٠ نموذج محضر تسليم موقع للمستثمر ٥٠ .....
- ٤/١٠ إقرار من المستثمر يقر المستثمر بما يلي: ٥١ .....



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
1	نموذج العطاء (بند رقم ١١ في الكراسة) موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة سارية من رخصة مزاولة نشاط الدعاية والإعلان		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول (وفقاً للتفاصيل المذكورة في هذه الكراسة)		
8	كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبها.		
9	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
10	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
11	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.		
12	صورة من الالتزام بشهادات السعودية		





## ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيله وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل والعرف التجاري



## ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



## ١-مقدمة.

- ترغب بلدية محافظة خميس مشيط في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وتحقيق للبلدية أهدافها.
- وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو إستيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

➤ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

➤ الإدارة العامة للاستثمارات

➤ جوال ٠٥٥٤١١٧٢٠٠

➤ أو على البريد الإلكتروني KHAMIS@ARS.GOV.SA





## ٢- وصف العقار/ النشاط



## ٢- وصف العقار/النشاط

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات	
مكونات النشاط	قاعة مناسبات ومؤتمرات	
موقع العقار	المدينة: خميس مشيط	الحي: شعبة الشيخ
	الشارع: فرعي	
	رقم المخطط: ٢/ج/١٤٠٤/٥٧٦	رقم العقار: بدون
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: 7.00 + 83.00 م
	جنوباً: مزرعة يحي الغرابي	بطول: 88.00 م
	شرقاً: أملاك خاصة	بطول: 26.00 م
	غرباً: مزرعة يحي الغرابي	بطول: 33.00 م
نوع العقار	ارض فضاء	
مساحة الأرض	2785.00 م <sup>٢</sup>	
مساحة المباني	حسب الاشتراطات البلدية	
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات البلدية	
نوع البناء	حسب الاشتراطات البلدية	



## بيانات أخرى :-

- على مقدم العطاء التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- على مقدم العطاء معاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بالمشروع .
- يلتزم المستثمر بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب التقيد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك، ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- يلتزم المستثمر بعمل أسوار مصممة على حدود مبنى قاعة المناسبات والمؤتمرات، من جهة الجوار الملاصق السكني فقط، ويكون الحد الأدنى لارتفاع الأسوار ٢,٤م، وفي حالة بناء أسوار أمامية على الشوارع فيجب أن تكون الأسوار نافذة (غير مصممة)، يُسمح بإنشاء دور قبو أسفل حدود الدور الأرضي فقط، يُستخدم لمواقف السيارات، ويُسمح أن تكون مداخله ومخارجه من جميع الشوارع المحيطة، ولا يُسمح باستخدامه لنشاطات تجارية أو ترفيهية أو مستودع .
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه للبدء في تنفيذ المشروع، ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.



## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١-٣ من يحق له دخول المزايدة

٤- يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل قاعات المناسبات والمؤتمرات والأنشطة التجارية التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٥- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

#### ٢-٣ لغة العطاء

➤ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء، الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية

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

#### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات

➤ تقدم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة خميس مشيط وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣.٦.٣ والبند ٤.٦.٣) باليد لإدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في بلدية محافظة خميس مشيط.



### ٣-٤ موعّد تقديم العطاءات

➤ يجب أن تقدّم العطاءات حسب الموعّد المحدّد في الإعلان

### ٣-٥ موعّد فتح المظاريف

➤ الموعّد المحدّد لفتح المظاريف حسب الموعّد المحدّد في الإعلان

### ٣-٦ تقديم العطاء

٣-٦-١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

٣-٦-٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات

٣-٦-٣ تقدّم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً

٣ / ٦ / ٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعّد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.





### ٧-٣ كتابة الأسعار

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) 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، والتوقيع عليه وختمه.

### ➤ ٨-٣ مدة سريان العطاء

- مدة سريان العطاء (90 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 9-٣ الضمان :

- ٦- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- ٧- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25) % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ١١-٣ مستندات العطاء

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع



- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه)
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
- صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- الرقم الضريبي للمنشأة.
- أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

### ٢-٣ سرية المعلومات

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



## ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء .

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

### ٤-٣ معاينة العقار

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها



## ٥- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## ٥- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١-٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

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

### ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

### ٣-٥ سحب العطاء

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤-٥ تعديل العطاء

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

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف

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





## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### الترسية والتعاقد

٧- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه

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

٩- يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة

١٠- يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غ. مناسبة مالياً.

١١- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع

١٢- يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

\* الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار

\* الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة

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



## تسليم الموقع

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة 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 تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار



## ٧- الاشتراطات العامة



## ٧- الاشتراطات العامة

### ٧-١ توصيل الخدمات للموقع

- (يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . طرق . مياه . هاتف . تجهيزات السيول ... وغيرها على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة

### ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، وضرورة موافقة الإدارة العامة للاستثمار على هذا البرنامج.

### 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

### ٧-٤ تنفيذ الأعمال

- ١- أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة اعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.
- ٢- أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها.



## ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

١- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول

٢- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ

٣- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة

٤- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل

٥- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها

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

٧- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول





## ٦-٧ حق البلدية في الإشراف:-

- ١- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٢- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٣- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم
- ٤- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ٥- يكون للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول للتفتيش على المنشآت، كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.



## ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة

## ٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب النشاط من المستثمر.

## ٧-٩ من الباطن أو التنازل عن العقد

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي

## ٧-١٠ 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

## ٧-١١ سداد الضريبة المضافة

- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



## ١٢-٧ متطلبات السلامة والأمن

- ١/١٢/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٢/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٢/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٤/١٢/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٥/١٢/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٦/١٢/٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/١٢/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

## ١٣-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

## ١٤-٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة





➤ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:-

١- وثيقة العقد الأساسية

٢- كراسة الشروط والمواصفات

٣- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

٤- خطاب قبول العرض والترسية.



## ٨- الاشتراطات الخاصة





## ٨- الاشتراطات الخاصة

### ٨-١ مدة العقد

➤ مدة العقد ( 20 ) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية

### ٨-٢ فترة التجهيز والانشاء

➤ يمنح المستثمر فترة ( 5 % ) من مدة العقد للتجهيز والانشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد

### ٨ - ٣. النشاط الاستثماري المسموح به :-

النشاط الاستثماري المسموح به هو "قاعة مناسبات ومؤتمرات"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط المحدد.

١ - متطلبات تجهيز الموقع: -

• تسوير الأرض ووضع لافتته باسم المشروع

• عمل الرفع المساحي للأرض

• تجهيز وتسوية الأرض

٢ - يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالسوق

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



## ٨-٤. قاعة المناسبات والمؤتمرات: يلتزم المستثمر بما يلي

- يلتزم عمل أسوار مصمتة على حدود مواقع مبنى قاعة المناسبات والمؤتمرات من جهة الجوار الملاصق السكني فقط، ويكون الحد الأدنى لارتفاع السور (٢,٤م)، وفي حالة بناء أسوار أمامية على الشوارع فيجب أن تكون الأسوار نافذة (غير مصمتة)
- يُسمح بإنشاء دور قبو أسفل حدود الدور الأرضي فقط، يُستخدم لمواقف السيارات، ويُسمح أن تكون مداخله ومخارجه من جميع الشوارع المحيطة، ولا يُسمح باستخدامه لنشاطات تجارية أو ترفيهية أو مستودعات.
- لا يشترط حد أدنى للمسافة الفاصلة بين المسجد وقاعة المناسبات والمؤتمرات.
- لا يُشترط حد أدنى للمسافة الفاصلة بين قاعتي مناسبات ومؤتمرات، سواء كانت قاعة المناسبات على نفس الاتجاه أو في الاتجاه المقابل من الطريق/ الشارع.

## ٨-٥ مواقف السيارات يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٥/٨ توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي قاعة المناسبات والمؤتمرات على ألا يقل معدل المواقف (عن موقف / ٢٥ م من إجمالي مساحة البناء)، وأن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات
- ٢/٥/٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف سيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- ٣/٥/٨ تخصيص مواقف السيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل القاعة مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤/٥/٨ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.



## ➤ ٦-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦/٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات.... الخ الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجدت)، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق. وخزانات المياه ودورات المياه... الخ..

٢ / ٦/٨ يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ستة أشهر من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٣ / ٦/٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ. والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٤ / ٦/٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.

٥ / ٦/٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

٦ / ٦/٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٧ / ٦/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٨ / ٦/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يُعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً. ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٩ / ٦/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.

١٠ / ٦/٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.

١١ / ٦/٨ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن



الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

➤ ٧/٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي: -

١/٧/٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢/٧/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٣/٧/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية  
بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.

٤/٧/٨ تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

## ٨/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

➤ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ / ١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١٠/١٤٠٢هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

➤ ٩/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة:

الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/ ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة لترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-SBC).

٢/٩/٨ تطبيق متطلبات أعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).

➤ ١٠/٨ متطلبات الوصول الشامل

يلتزم المستثمر بما يلي:

➤ ٨ / ١٠ / ١ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم ونهضة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠.٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (١٠٠٠٠) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.



➤ 8 / 10 / 2 استخدام اللوحات الإرشادية بقاعة المناسبات والمؤتمرات ، حسب ما ورد من كود البناء السعودي العام 201-SBC، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد كود البناء السعودي (201-SBC).

➤ 8 / 10 / 3 تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل تصميم مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.

➤ 8 / 10 / 4 توفير 5% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من كود البناء السعودي (201-SBC).

أعداد ونسب مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة	
إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
25.1	1
50.26	2
75.51	3
100.76	4
150.101	5
200.151	6
300.201	7
400.301	8
500.401	9
1000.501	2% من مجموع المواقف
أكثر من 1000 موقف	20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1000 موقف

## ١١/٨ اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٧٩٤٧٥٠٠٧٩٤٢٠٠/١/٤٢٠٠٧٩٤٢٠٠) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



## ١٢/٨ نظام السعودة:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٥/٠٤/١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الاشرافية.

## ١٣/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية :

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب البلدية، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها مزاوله المهنة ومسجلة لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

## ١٤/٨ تأمين إسعافات أولية :

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العامل بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

## ١٥/٨ الغرامات والجزاءات البلدية :

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ ١١/٢٦/١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة.



## ٩- الاشتراطات الفنية





## ٩- الاشتراطات الفنية

٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط ومواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	الوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
كود البناء السعودي اصدار (١-٢٠٢٠ SBC) • Saudi Construction Code (301-306 SBC) • Saudi Electrical Code (401 SBC) • Saudi Mechanical Code (501 SBC) • Saudi Energy Code (601 SBC) • Saudi Sanitary Code (701-702 SBC) • Saudi Fire Code (801 SBC)	



## ٢/٩ الاشتراطات التنظيمية :

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

## ٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى)

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء – الهاتف – الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢/٣/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه



➤ تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال

٣/٣/٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الحد كحد أدنى

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار
- واجهات وقطاعات ملونة
- مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١/٢٨/١٤٢٥هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٥/٥/١٤٣٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣/٩- اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على كحد أدنى

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي.... الخ).
- التصميمات الإنشائية مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة التفصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).



- التصميمات الميكانيكية مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### ٤/٩ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٩ - أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٢/٤/٩ - أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.

٣/٤/٩ - يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٤/٤/٩ - الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة ... الخ.

٥/٤/٩ - أن يتم فصل الصالات الرجال، النساء، الطعام بقاعة المناسبات والمؤتمرات عن غرف التخزين، والخدمات، وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب مقاومة للحريق. وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١-SBC)، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٦/٤/٩ - توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات الرجال، النساء، الطعام بقاعة المناسبات والمؤتمرات، كما يجب تحديد عروض أبواب المداخل ومخارج الطوارئ وفقاً للاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي (٢٠١-SBC) بالإضافة للالتزام بكود



الحماية من الحرائق السعودي (١-٨٠-SC)، ويجب أن تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالة الطوارئ.

٧/٤/٩ - وضع لوحة مضاءة أو شعار على المداخل الرئيسية لقاعات المناسبات تتضمن الاسم التجاري.

٨/٤/٩ - توفير دورات المياه لقاعات المناسبات بمعدل مرحاض (١) لكل ٧٥ رجلاً ومرحاض (١) لكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص.

## ٥/٩ الاشتراطات الإنشائية: -

يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:

➤ مراعاة أثر تحرك مجموعة من المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة بقاعة المناسبات والمؤتمرات.

➤ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي (١-٣٠١-SBC) التي تستخدم في قاعات المناسبات والمؤتمرات، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.

➤ التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالصالات والمباني المعدنية المنفصلة.

➤ التأكد من ملء وتغطية فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماماً أي تسرب من وإلى الفراغ الداخلي.

## ٦/٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (١-٤٠١-SBC) فيما يخص قاعة المناسبات ، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الأمن والسيطرة على تحركات



الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية. ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الأماكن المعدة لوجود أكثر من ٥٠ فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم (٧١٨:٥٥-٩) من (SBC401) من كود البناء السعودي.
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود رقم (١٠٠٨ ١٠١٣ ٦٠٤) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC (801
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١١) من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC)، فيما يخص منصات العروض والحفلات Shows and Stands بداخل قاعة المناسبات والمؤتمرات، كما يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الفصل رقم (٧٠٨) من كود البناء السعودي رقم (٤٠١-SBC) بخصوص الأعمال الكهربائية لتغذية قاعة المناسبات.
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٤) من كود البناء السعودي بخصوص تركيبات الإنارة للمناطق المفتوحة بقاعة المناسبات.
- تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام، والكود الكهربائي السعودي، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية (فصل ٢٧/٢٠١) متضمنة متطلبات الأمن والسلامة، ونظم الكشف والإنذار (٩٠٧)، ومضخات الحماية من الحريق الفصل (٨٣/٤٠١، ٥٠٨/٨٠١)، وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض الفصل (٥٤/٤٠١) والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق الفصل (٨٢/٤٠١) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (sbc-٦٠١) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة. وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات والمقاييس السعودية.
- أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف محطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (إن وجدت) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بتزويدها بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت (اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية).



➤ فيما يتعلق بالمتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يجب تطبيق متطلبات الفصول رقم (٤٣، ٥٢، ٥٤)، والبنود أرقام (٦، ٣-٥٣) و (٨، ٢، ١، ١/٨٤) والملحق رقم (Annex F.51) من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC).

➤ يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع الإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية، ومن ضمنها تحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المبنى والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع (٣) أطوار (٢٠٣/٤٠٠ فولت) والتردد (٦٠ هرتز)، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

## ٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية يلتزم المستثمر بما يلي: -

➤ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١١) من (SC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (٦٠١-SBC).

➤ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

➤ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

➤ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (٥٠١-SBC)، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية (فصل ٤ جدول (١، ١، ٣، ٤٠٣) والفقرة رقم (١٠٢، ٣) متضمناً متطلبات الصيانة. والفصل (٢٨) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).

➤ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.





## ٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي

- ١- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (٧٠١-SBC) بحيث يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة والجداول (٤٠٣,١) (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) بما فيه الفصل رقم (٢٩) والجداول رقم (٢٩٠,٢,١)، والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص (٧٠٢-SBC) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي، والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الموقع.
- ٢- أن تكون خزانات مياه الشرب مطابقة للاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

## ٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فاعليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١-SBC) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام (٢٠١-SBC) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- في حال تعدد الأدوار في قاعة المناسبات دورين أو أكثر يجب عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (٢٠١-SBC) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لكود البناء السعودي (٥٠١-SC) البند (٥١٣,٨).
- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات التجمع.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الاثاث ومحتويات القاعة من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/ دقيقة.



- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة
- يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المباني.
- تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكاف من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق متطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ١٠/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١- يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفتة (A) من الاستخدامات بمبنى قاعة المناسبات والمؤتمرات.
- ٢- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٣- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٤- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





## ١٠- المرفقات "الملاحق

## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة خميس مشيط

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة خميس مشيط بغرض استثماره في انشاء وتشغيل وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات من خلال المنافسة

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها  
برفقه كراثة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25 % من قيمة الأجرة السنوية وكافة  
المستندات المطلوبة في كراثة الشروط والمواصفات

أسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				
ص. ب.									

العنوان .....

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
بتاريخ					صادرة من				
نوع النشاط									
جوال					فاكس				
الرمز					ص. ب.				

العنوان .....

الاسم

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ




## ٢/١٠ المخطط العام:

أمانة عسير  
Asir Municipality

بلدية  
خميس مشيط

بلدية  
خميس مشيط


### بلدية محافظة خميس مشيط



مصور جوي

#### استمارة وصف عقار استثماري

الابعاد	الحدود	الجهة
٨٣ متر + ٧ متر	شارع عرض ١٥ م	الشمال
٨٥,٠٠ متر	سكن عمال	الجنوب
٢٦,٠٠ متر	أماك خاصة	الشرق
٣٣,٠٠ متر	سكن المستودع مستاجر من البلدية	الغرب




إدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات:

الموقع على قوئل ماب

الإدارة العامة للرخص:

الجهة	الارتداد



خريطة المنطقة



المأم

أمانة منطقة عسير  
الإدارة العامة للاستثمار  
وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة خميس مشيط

مقره الاستثمارات وتنمية الإيرادات:

مقترح النشاط: قاعة مناسبات (صالة افراح)

١٢/٥/٢٠٢٢




صورة المخطط

احداثي
18.268566°
42.663719°

## ٣/١٠ نموذج محضر تسليم موقع للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم	
التاريخ	14: / / هـ
العقار رقم	
بلدية	
رقم عقد التأجير	تاريخ:
اسم المستثمر	



## ٤/١٠ 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:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- اشتراطات قاعات المناسبات والاستراحات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٦٠٠٦٣٥٥٤٨) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- الاشتراطات البلدية والفنية للمباني التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: ..... الهوية: .....

رقم الجوال: ..... رقم الهاتف: .....

التوقيع: ..... الختم: .....

