

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة
قاعة مناسبات ومؤتمرات

بلدية
خميس مشيط



جدول محتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب-تعريف 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 والتقييم	١٢
١٢ من يحق له دخول المزايدة	٣
١٢ لغة العطاء	٣
١٢ مكان تقديم العطاءات	٣
١٣ موعد تقديم العطاءات	٤
١٣ موعد فتح المظاريف	٣
١٣ تقديم العطاء	٣
١٤ كتابة الأسعار	٣
١٤ الضمان :	٣
١٤ موعد الإفراج عن الضمان	٣
١٤ مستندات العطاء	١١
١٥ سرية المعلومات	٣
واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء . ٨	١٧
٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤
٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤
٤ معانبة العقار	٤
٩-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
١٩ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥
١٩ تأجيل موعد فتح المظاريف	٥
١٩ سحب العطاء	٥
١٩ تعديل العطاء	٥
١٩ حضور جلسة فتح المظاريف	٥



الترسية والتعاقد وتسليم الموقع - ١٠

٢١	الترسية والتعاقد . ٢ . ٢
٢٢	: تسليم الموقع . ٣ . ١

الاشتراطات العامة - ١

٢٤	١-٧ توصيل الخدمات للموقع
٢٤	٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٤	٣-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٢٤	٤-٧ تنفيذ الأعمال
٢٥	٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٢٦	٦-٧ حق البلدية في الإشراف:-.....
٢٧	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٢٧	٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:.....
٢٧	٩-٧ من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٧	١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية
٢٧	١١-٧ سداد الضريبة المضافة
٢٨	١٢-٧ متطلبات السلامة والأمن
٢٨	١٣-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٨	١٤-٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٩	١٥-٧ أحكام عامة

الاشتراطات الخاصة - ٦

٣٢	١-٨ مدة العقد
٣٢	٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء
٣٢	٣-٨ النشاط الاستثماري المسموح به:-
٣٣	٤-٨ قاعة المناسبات والمؤتمرات:
٣٣	٥-٨ مواقف السيارات :
	٦-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة

٣٤

٧/٨ اشتراطات الأمنية:

٣٥

٣٥	٨/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقات:
٣٦	٩/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة:
٣٥	الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي:
٣٥	١٠/٨ متطلبات الوصول الشامل
٣٥	يلتزم المستثمر بما يلي:



٣٦	١١/ اللوحت الإعلانية:
٣٧	١٢/ نظام السعودية:
٣٧	١٣/ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
٣٧	١٤/ تأمين إسعافات أولية:
٣٧	١٥/ الغرامات والجزاءات البلدية:

٣٩ ٧- الاشتراطات الفنية-

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

٤٨ ٠- المرفقات "الملاحق"

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



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

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

المستند	م	مختوم ؟	مرفق ؟	مختوم ؟
نموذج العطاء (بند رقم ١١ في الكراسة) موقع من المستثمر، أو من يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع	1			
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	2			
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3			
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4			
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5			
صورة سارية من رخصة مزاولة نشاط الدعاية والإعلان	6			
خطاب ضمان ينكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول (وفقاً لتفاصيل المذكورة في هذه الكراسة)	7			
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.	8			
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	9			
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	10			
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.	11			
صورة من الالتزام بشهادات السعودية	12			



بـ- يتعرّف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيله وصيانة قاعة مناسبات ومؤتمرات	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع	العقار
هو شركة أو مؤسسة تتولى المشروع	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة	مقدم العطاء
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع	الجهات ذات العلاقة
يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقي 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	الأعمال (الخدمات)



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	تحدها البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدها البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعة عتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغى حق المستثمر في الترسية ويتصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور 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، ويحقق للبلدية أهدافها.
- وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو إستيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الإستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:
 - الإدارة العامة للاستثمارات
 - جوال .٥٥٤١١٧٢٠٠
 - 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
المدينة : خميس مشيط	الحي : شعبية الشيخ
المدينة : خميس مشيط	الشارع : فرعى
المدينة : خميس مشيط	رقم المخطط : ٢/١٤٠٤/٥٧٦
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ١٥ م
حدود العقار	جنوباً : مزرعة يحي الغرابي
حدود العقار	شرقاً : أملاك خاصة
حدود العقار	غرباً : مزرعة يحي الغرابي
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الأرض	٢٧٨٥.٥٠ م²
مساحة المبني	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 عطائه للمنافسة .
- على مقدم العطاء معاينة الموقع تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه 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 ل المساحة 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 مبني قاعة المناسبات والمؤتمرات، من جهة الجوار الملائق السكني فقط، ويكون الحد الأدنى لارتفاع الأسوار ٤٢م، 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 من يتأخرن في سداد الأجرا 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 المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية

▶ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول 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 البني (مع مراعاة ما ورد في البند ٦.٣ .٣ والبند ٦.٤) باليد لإدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في بلدية محافظة خميس مشيط.



٤-٤ موعد تقديم العطاءات

➢ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد في الإعلان

٥-٣ موعد فتح المظاريف

➢ الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعد المحدد في الإعلان

٦-٣ تقديم العطاء

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

٢-٦-٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً

٤ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام 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 ٩٩٠٩٩ 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 عطائه أن يراعي ما يلي:

- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩-٣ 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 والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق



- توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، 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 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 المطلوب 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 بالسعودية.
- صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- الرقم الضريبي للمنشأة.
- أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١٢-٣ 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 موعد 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 تضمنه 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل 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 تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها



٥- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥- ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

▶ يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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- تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد 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 والزلزال وغيرها..

٣- سحب العطاء

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤- 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- حضور جلسة فتح المظاريف

▶ يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 العرض 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 اقتنوا أعلى العرض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة ماليا.

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 أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع

١٢-يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ 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 تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار



٧-الاشتراطات العامة



٧-الاشتراطات العامة

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

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.

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

٤- تنفيذ الأعمال

١- أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال 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 المبني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٢ - أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها.



٥-٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

➢ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- ٤- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 الازمة لحلها
- ٧- 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



٦- حق البلدية في الإشراف:-

- ١- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله 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 مخالفًا 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 للتلفتيش على المنشآت، كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتعددة تكون لازمة لاداء 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 بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة

٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأى مخالفة لذلك يترب 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 الموعده 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

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 الالزمة 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 لوحت إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٤/١٢/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان 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 مسؤولاً مسئولاً كاملاً 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 (٦٢) (م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

١٣-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

٧-٤ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة



١٥-٧ أحكام عامة

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢٠٤٠٦/٢٩ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩. والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢.
- 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
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات.
- اشتراطات قاعات المناسبات والمعارض الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٣٥٥٤٨) (١/٤٦٠٠٦٣٥٥٤٨) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) (١/٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- تعيم صاحب السمو الملكي ووزير البلديات والإسكان رقم (٢٨٦٥١) (٢/٤٣٣/٠٦) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦ هـ بشأن الواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإنفاذ المنافسة أو العقد.
- كافة الأنظمة ولوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



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 وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- ٤- خطاب قبول العرض والترسية.



٨-الاشتراطات الخاصة

٨-الاشتراطات الخاصة

١-٨ مدة العقد

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

٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء

➤ يمنح المستثمر فترة (5 %) 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

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 لافتة باسم المشروع
- عمل الرفع المساحي للأرض
- تجهيز وتسوية الأرض

٢ - يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات الالزامية من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأشطة 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.



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

• يلزم عمل أسوار مصممة على حدود موقع مبني قاعة المناسبات والمؤتمرات من جهة الجوار الملائق السكني فقط، ويكون الحد الادني لارتفاع السور (٤٢م)، وفي حالة بناء أسوار أمامية على الشارع 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 مستودعات.
- لا يشترط حد ادنى للمسافة الفاصلة بين المسجد وقاعة المناسبات والمؤتمرات.
- لا يُشترط حد ادنى للمسافة الفاصلة بين قاعتي مناسبات ومؤتمرات، سواء كانت قاعة المناسبات على نفس الاتجاه أو في الاتجاه المقابل من الطريق/ الشارع.

٥-٨ 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 (٤٢٦٨٤٠٠٤٤٠١) وتاريخ ٢٠١٤٤٥ 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 الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل القاعة مع تميز 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 التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق. وخزانات المياه ودورات المياه... الخ..
- ٢/٦/٨ يقدم للبلدية تقريراً دوريأً كل ستة أشهر من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- ٣/٦/٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني 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 دوريأً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ٦/٦/٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل 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 يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريأً. 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 متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبني.
- ١٠/٦/٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيا 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 وتعقيمتها بصفة دورية، **وتكون هذه الخزانات معزولة عن**



الخارج عزلًّا تماماً 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 (٣٤/م) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢/٧/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتميم الوزاري رقم (٥٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ بخصوص تلك الاشتراطات.

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

٤/٧/٨ تركيب بوابات دخول هيدروليكيه، 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 بالتميم رقم (٧/٩) وتاريخ ١٤٠٢/١٢/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

► ٩/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة:

الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/٨ تطبيق متطلبات الاستدامة ترشيد 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 (SBC-٢٠١).

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

► ١٠/٨ متطلبات الوصول الشامل

يلتزم المستثمر بما يلي:

► ١/١٠/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.



➤ ٢/١٠ / ٨ استخدام اللوحات الإرشادية بقاعة المناسبات والمؤتمرات ، حسب ما ورد من كود البناء السعودي العام SBC-٢٠١ ، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

➤ ٣/١٠ / ٨ تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأبعاد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لـكود البناء السعودي العام ، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل تصميم مواقف السيارات المحدث الصادر عن الوزارة.

➤ ٤/١٠ / ٨ توفير ٥٪ من عدد المرافقين 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 (١١) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

أعداد ونسب مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة	
الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢٥..١
٢	٥٠..٢٦
٣	٧٥..٥١
٤	١٠٠..٧٦
٥	١٥٠..١٠١
٦	٢٠..١٥١
٧	٣٠..٢٠١
٨	٤٠..٣٠١
٩	٥٠..٤٠١
٢٪ من مجموع المواقف	١٠٠..٥٠١
٢٠ موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ١٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠ موقف

١١/٨ اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٧٩٤٧٥/٢٦/٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



٨/١٢ نظام السعودية:

يلزム المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤) م/س) في ١٥/٤/١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

١٣/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

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

٨/١٤ تأمين إسعافات أولية :

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات الازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العامل بالمبني لعمل الإسعافات الأولية الازمة 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 ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



٩- الاشتراطات الفنية



٩-الاشتراطات الفنية

١١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٦٨٢٠١٣٠٤١١) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني لأنشطة الاقتصاد الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء

الدليل أو الكود	م
إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).	١
المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.	٢
الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.	٣
اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملحقها.	٤
الجهات المختصة ذات العلاقة	٥
كود البناء السعودي وملحقه الآتية:	٦
(SBC ٢٠١) كود البناء السعودي اصدار (SBC 301-306) Saudi Construction Code• (SBC-401) Saudi Electrical Code• (SBC-501) Saudi Mechanical Code• (SBC-601) Saudi Energy Code• (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code• (SBC-801) Saudi Fire Code •	



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 هندي 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 الالزام لتجزيد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء- الهاتف- الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحًا به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملًا للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.
- 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 التصميم الأولي على أن يشتمل على الحد كحد أدنى

- مخطط عام للموقع ملون شاملًا لأعمال التنسيق العام للموقع
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار
- واجهات وقطاعات ملونة
- مناظير 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 بالمبني وذلك وفقاً لعمليم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨هـ والعميم الإلحاقي رقم (٢٢٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥هـ 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 التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تميديات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تميديات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمة).



- التصميمات الميكانيكية مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول 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 العماني 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 يراعي 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 بالنوافح الجمالية لواجهات المواقع 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 للحرائق. وفقاً لمتطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحرائق (١-٨٠-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 يكود البناء السعودي (١-٢٠-SBC) بالإضافة للالتزام بكود



الحماية من الحرائق السعودي (SC-٨٠١)، 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 (SBC-٣٠١) 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 فوائل 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 (SBC-٤٠١) فيما يخص قاعة المناسبات ، لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات



الافراد لوجود اعداد 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 ٥ فرداً مع تطبيق متطلبات البند رقم (٧١٨:٥٥-٩) من (SBC401) من كود البناء السعودي.
- توفير إنارة الطوارئ الضرورية في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية وذلك لتوفير التغذية الضرورية حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً للمتطلبات البند رقم (٦٠٤ ١٠٠٨) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (801) SBC).
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١١) من كود البناء السعودي (٤٠١ SBC)، فيما يخص منصات العروض وال珩فلات 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 الحرائق في الأعمال الكهربائية، بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية (فصل ٢٧/٢٠١) متضمنة متطلبات الأمان والسلامة، ونظم الكشف والإإنذار (٩٠٧)، ومضخات الحماية من الحرائق الفصل (٤٠١، ٨٣/٤٠١، ٨٣/٨٠١)، وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتاريخ الفصل (٤٠١، ٥٤/٤٠١) والقواعد والإضاءة الصناعية والحماية من الصوابع الفصل (٨٢/٤٠١) ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية (٦٠١ sbc) 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 وأن 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 ومخفيات الصوت (اللزامية لتحقيق مستويات الصوت المناسبة حسب المواصفات القياسية السعودية).



▶ فيما يتعلق بالمتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية، يجب تطبيق متطلبات الفصول رقم (٤٣، ٥٢، ٥٤)، والبنود أرقام (٦٣-٥٣) و (٨٤، ١، ١) والملحق رقم (Annex F.51) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

▶ يجب تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع للإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية، ومن ضمنها تحديد موقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المبني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع (٣٠٠ 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 وجودة (SASO) ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١١) من (٦٠١ SC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-٦٠١).

▶ 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 عازل 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 هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

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

▶ يوصى بتجميع مياه التكيف 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 (١٧٠.١) بحيث يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة والجداول (٤٠٣,١) وکود البناء السعودي العام (٦٠٧) بما فيه الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١)، والبند رقم (٢٠١) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص (٧٠.٢) 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 الحرائق يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات أنظمة مكافحة الحرائق وضمان فاعليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق (١٨٠.١) حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالکود السعودي العام (٢٠١) (SBC-٢٠١) 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 کود البناء السعودي (١٢٠.١) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لکود البناء السعودي (١٥٠.٥) البند (٨٠١,١٣٥).
- 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 معاً بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥ جالون / دقيقة.



- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة
- يجب تركيب أجراس إنذار للحرائق في جميع أجزاء المبني.
- تأمين طفایات حريق في الممرات بالعدد الكاف من نوع البوترة 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 للحرائق كما وردت بكتاب البناء السعودي العام (SBC201) للفئة (A) من الاستخدامات بمبنى قاعة المناسبات والمؤتمرات.
- ٢- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للتخصيص 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 وبيان جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٤- تطبيق أساس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.



١- المرفقات "الملحق

١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة خميس مشيط

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

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكى يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

أسم المستثمر										
										رقم بطاقة الأحوال
										صادرة من
بتاريخ		هاتف								
جوال		فاكس								
تاريخ التقديم		العنوان ص . ب								

العنوان

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

العنوان

الاسم

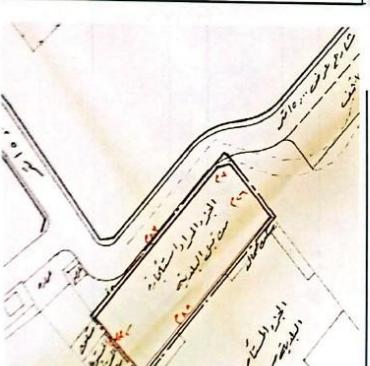
الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام :

بلدية محافظة خميس مشيط		بلدية خميس مشيط																
	صورة جوية	رقم المخطط / ٢٤٧٥٦٠٥٩٧	رقم العقار / بدون															
	صورة المخطط	مساحة العقار ٣٧٨٥ م²	نوع العقار استثماري															
<h3>استئجار وصف عقار استثماري</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>الجهة</th> <th>الحدود</th> <th>البعد</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>الشمال</td> <td>شارع عرض ١٥ م + ٧ متر</td> <td>٨٣ متر</td> </tr> <tr> <td>الجنوب</td> <td>سكن عمال</td> <td>٨٥,٠٠ متر</td> </tr> <tr> <td>الشرق</td> <td>أملك خاصة</td> <td>٢٦,٠٠ متر</td> </tr> <tr> <td>الغرب</td> <td>سكن المستودع مستأجر من البلدية</td> <td>٣٣,٠٠ متر</td> </tr> </tbody> </table>				الجهة	الحدود	البعد	الشمال	شارع عرض ١٥ م + ٧ متر	٨٣ متر	الجنوب	سكن عمال	٨٥,٠٠ متر	الشرق	أملك خاصة	٢٦,٠٠ متر	الغرب	سكن المستودع مستأجر من البلدية	٣٣,٠٠ متر
الجهة	الحدود	البعد																
الشمال	شارع عرض ١٥ م + ٧ متر	٨٣ متر																
الجنوب	سكن عمال	٨٥,٠٠ متر																
الشرق	أملك خاصة	٢٦,٠٠ متر																
الغرب	سكن المستودع مستأجر من البلدية	٣٣,٠٠ متر																
<p>الموقع على قوائم ماب</p> 																		
<p>الإدارة العامة للرخص :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>الجهة</th> <th>الارتداد</th> </tr> </thead> </table>				الجهة	الارتداد													
الجهة	الارتداد																	
<p>الإحداثيات</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>الحداثي</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.268566°</td> </tr> <tr> <td>42.663719°</td> </tr> </tbody> </table>				الحداثي	18.268566°	42.663719°												
الحداثي																		
18.268566°																		
42.663719°																		
<p>بيانات ملخصة</p> <p>الإدارية العامة للاستثمار وتنمية الإيرادات</p> <p>بلدية محافظة خميس مشيط</p> <p>بلدية خميس مشيط وتنمية الإيرادات</p> <p>مقر النشاط : قاعة مناسبات (صالة افراح)</p> <p>مقر النشاط : قاعة مناسبات (صالة افراح)</p> <p>Mission</p>																		



٣/١٠ نموذج محضر تسليم موقع للمستثمر

محضر تسليم عقار
الرقم
التاريخ / / ١٤٥٦
العقار رقم
بلدية
رقم عقد التأجير
اسم المستثمر





٤/١٠ إقرار من المستثمر يقر المستثمر بما يلي:

١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

► لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرق الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

► لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٤٢هـ. والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

► اشتراطات قاعات المناسبات والاستراحات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٦٣٥٥٤٨) وتاريخ ١٥/١٠/١٤٤٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

► اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ 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 معينة تامة نافية للجهالة.

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

الهوية:

الاسم:

رقم الهاتف:

رقم الجوال:

الختم الختم

التوقيع التوقيع

