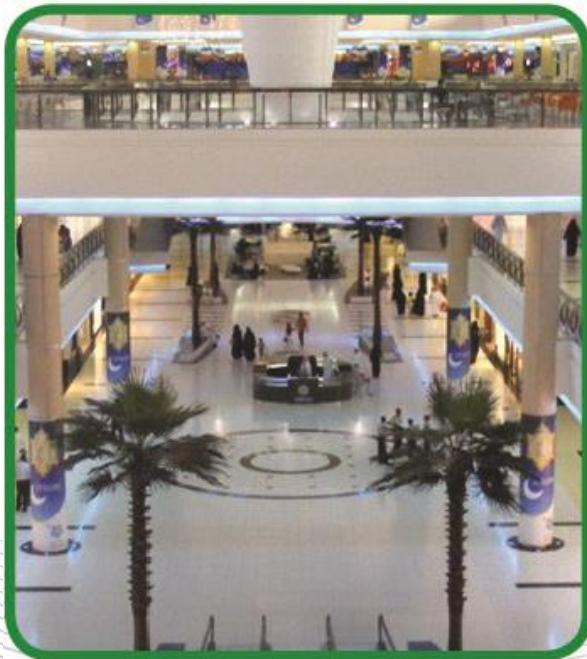


كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني  
قطعة رقم ( 14 ) بالكورنيش الغربي بجوار مجمع الخيالة



17

حضور جلسة فتح المظاريف 5/5

18

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع 6

19

الترسية والتعاقد 6/1

19

تسليم الموقع 6/2

20

الاشتراطات العامة 7

21

توصيل الخدمات للموقع 7/1

21

البرنامج الزمني للتنفيذ 7/2

21

الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة 7/3

21

تنفيذ الأعمال 7/4

21

مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر 7/5

21

حق البلدية في الإشراف على التنفيذ 7/6

22

تقرير المقاول والمكتب الاستشاري 7/7

22

استخدام العقار لغرض المخصص له 7/8

22

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد 7/9

22

موعد سداد الأجرة السنوية 7/10

22

متطلبات السلامة والأمن 7/11

22

إلغاء العقد للمصلحة العامة 7/12

23

تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد 7/13

23

أحكام عامة 7/14

24

الاشتراطات الخاصة 8

25

مدة العقد 8/1

25

فترة التجهيز والإنشاء 8/2

25

أنشطة المجتمع التجاري 8/3

25

مساحة المحلات التجارية 8/4

25

مواقف السيارات 8/5

26

اشتراطات التشغيل والصيانة 8/6

26

الاشتراطات الأمنية 8/7

26

تأمين غرفة إسعافات أولية 8/8

26

اللوحات الإعلانية 8/9

26

الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية 8/10

27

الاشتراطات الفنية 9

28

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء 9/1

28

الاشتراطات التنظيمية 9/2

28

الاشتراطات المعمارية 9/3

29

الاشتراطات الائتمانية 9/4

29

الاشتراطات الكهربائية 9/5

30

الاشتراطات الميكانيكية 9/6

31

اشتراطات الأعمال الصحية 9/7

31

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق 9/8

32

المرفقات 11

33

نموذج العطاء 1

35

الرسم الكروكي للموقع 1

36

نموذج تسليم العقار 1

37

إقرار المستثمر 1

38

نموذج العقد 1

1 - قائمة تدقيق لتقديم العطاءات  
للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momara.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجزء الذكية (( فرص )) باستثناء اصل الضمان البنكي فيقيم الأصل في ظرف مختوم ومحفظ من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه..

المستند	م
نموذج العطاء	1
توكل رسمى موافق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقه شخص غير المستثمر)	2
إثبات ان المسئول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	3
صورة سارية المفعول من السجل التجارى (للشركات والمؤسسات)	4
صورة من الهوية للمستثمر	5
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول لمدة 90 يوماً من تاريخ فتح المطاراتيف	6
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	7
صورة رخصة الاستثمار الاجنبي اذا كان المستثمر غير سعودي	8
صورة شهادة الزكاة الضريبية	9

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المجمع التجارى السكنى المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجارى السكنى	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية السكنية .	المستثمر:
يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقوم عرضاً لدخول المزيد.	مقدم العطاء:
هو مجمع تجاري سكنى يتكون من مبني كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم، ووحدات سكنية.	المجمع التجارى:
هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

ج. الحدود الزمني المتوفع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



## 1. مقدمة

### 1. مقدمة

تتربع بلدية محافظة القنفذة في طرح منافسة عامة على المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء و تشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّقة للكراسات للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستشارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها وترحّب البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
\* التوجّه إلى الإدارّة المذكورة أدناه بالبلدية وتقدّيم الاستفسار مكتوباً:

قسم وحدة الاستثمار	إدارة
0177320341	تلفون
0177320556	فاكس

**ملاحظة هامة:**

• الاجار السنوي (هو قيمة الاجار السنوي فقط للموقع غير شامل ضريبة القيمة المضافة ) .

• \* القيمة المضافة:-

• يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الاجار السنوي الذي يتم ابرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الانظمة والتعليمات المعمول بها بهذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

ال سعودية ويتم سدادها في وقت سداد الايجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الاجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الايجار السنوي حسب بنود العقد.

## 2. وصف العقار

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني					نوع النشاط
1. محلات تجارية 2. مطاعم 3. وحدات سكنية 4. مركز ترفيه					مكونات النشاط
حسب لوحة الاحياء المعتمدة	الحي	القنفذة / الكورنيش الغربي	المدينة		

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

موقع العقار

قطعة رقم 14	رقم العقار:	42 / 20	رقم المخطط:	
حسب الكروكي المعتمد				حدود العقار
ارض فضاء				نوع العقار
2424.79م <sup>2</sup>				مساحة الأرض
1454.87م <sup>2</sup>				مساحة المبني
ثلاثة أدوار وملحق				عدد الأدوار
خرسانى + هيكل معدنية				نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى

اشتر اطارات دخول المزايدة والتقديم

2

## بلدية محافظة القنفذة

ALQUNFUDAH MUNICIPALITY

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

من يحق له دخول المزايدة:

3/1

3/1/1

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المتعاقدين من التعامل، وبحق أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2

3/2

3/2/1

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.

3/2/2

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 المضمن.

3/2/3

سرية المعلومات : **جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأى طرف او جهة للاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المفول لهم نظاماً لدى البلدية.**

مكان تقديم العطاءات:

3/3

3/4

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً. في حال تعدد تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية فرخص لا سباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل طرف مخ桐 بالشمع الاحمر 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 (199099) أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً.

العنوان	بلدية
القنفذة	المدينة
21912	الرمز البريدي

موعد تقديم العطاءات:

3/5

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد و التاريخ المحدد بالإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

3/6 موعد فتح المظاريف:  
الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعود والتاريخ المحدد بالإعلان.

3/7 تقديم العطاء:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنصى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها. 3/6/1
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية. 3/6/2
- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية 'ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية. 3/6/3
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية فرصة لا سبب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوافنه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكرة مع ضرورة قبام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الالكتروني inv@mumra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً. 3/6/4

3/8 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى : 3/7/1
- أن يقام السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاته، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريلال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

3/9 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، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/10 الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من ايجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًّا لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وقابلًًا للتمديد عند الحاجة. 3/9/1
- يستبعد كل عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان أو يكون ضمانه أقل من 90 يوماً، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من ايجار سنة واحدة أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. 3/9/2

- 3/11 موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3/12 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: 3/11/1
- نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- 3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيداع الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



## بلدية محافظة القنفذة AL QUNFUDAH MUNICIPALITY

### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

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

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاءه، وذلك بعده لا يقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أي استفسارات أو إجابات شفوية.

#### 4/3 معاينة العقار:

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



بلدية محافظة القنفذة  
AL QUNFUDAH MUNICIPALITY

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: 5/1

يُجوز 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولجميع المتنافسين.

تأجيل موعد فتح المظاريف: 5/2

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

سحب العطاء: 5/3

لا يحق للمستثمر سحب عطاء قبل فتح المظاريف.

تعديل العطاء: 5/4

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

حضور جلسة فتح المظاريف: 5/5

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



## 6. الترسية والتعاقد وتسلیم الموقّع

الترسية والتعاقد:

6/1

بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقييم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يرافق 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.

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

6/1/1

6/1/2

6/1/3

تسلیم الموقّع:

6/2

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

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على حضور تسلیم الموقّع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

6/2/1

6/2/2

7. لاشترطات العامة



بلدية محافظة القنفذة

AL QUNFUDAH MUNICIPALITY

- 7/1** توصيل الخدمات الموقع: يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وإزاحة خطوط الكهرباء الأرضية والهوانية وخطوط الخدمات الأخرى من الموقع ) على مسؤوليته الخاصة ويتتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2** البرنامج الزمني للتنفيذ: يتلزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3** الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: يتلزم المستثمر أن يقدم للبلدية والجهات ذات العلاقة موافقات وترخيصاً من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4** تنفيذ الأعمال: يجب على المستثمر بعد القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/5** مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة وساقية أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن ثادته للأعمال التي التزم بها.

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

كرامة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط أن لا تسبب في أية 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.

- 7/6 حق البلدية في الإشراف:
- 7/6/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/2 يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/3 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.
- 7/6/4 يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- 7/7/1 بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المجمع التجاري ومتابعته للمواصفات.
- 7/7/2 لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/7/3 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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

- 7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادر الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 متطلبات السلامة والأمن:
- يلتزم المستثمر بما يلي:

- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/11/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تتحقق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة اثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12 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.
- 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقف وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## 7/14: أحكام عامة:

- 7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/14/3 ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- \* تخضع هذه المزايدة للاحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ
- \* القيمة 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 بهذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .

#### 8. الاشتراطات الخاصة



بلدية محافظة القنفذة  
ALQUNFUDAH MUNICIPALITY

#### 8/1 مدة العقد:

مدة العقد (25) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

#### 8/2 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 المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

#### 8/3 أنشطة المجمع التجاري:

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

- 1/3/8 تشمل أنشطة المركز التجاري ما يلي:
- المحلات التجارية
  - مراكز الترفيه.
  - مطاعم
  - وحدات سكنية

2/3/8 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم موافق سيارات فقط.

3/3/8 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المركز التجاري.

## مساحة المحلات التجارية:

8/4

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصناعية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

## مواقف السيارات:

8/5

- يلزم المستثمر بما يلي:
- 8/5/1 توفر موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري السكني.
- 8/5/2 توفر مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري السكني بواقع موقف سيارة لكل 50م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.
- 8/5/3 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مررتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.
- 8/5/4 تخصيص مواقف لسيارات المعاين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاين بالشارع الخاص بهم، والاتصال المباينة لسيارة المعاين عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 8/5/5 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- 8/5/6 في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متراً.
- 8/5/7 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## اشتراطات التشغيل والصيانة:

8/6

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة لقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلام المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ
- يجب على المستثمر أن يقم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكافأة 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.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمتلكون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

## الاشتراطات الأمنية:

8/7

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيّة.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بامضاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

## تأمين غرفة إسعافات أولية:

8/8

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

## اللوحات الإعلانية:

8/9

يلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

8/10 الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.



9. الاشتراطات الفنية

9/1

## 8. الاشتراطات الفنية

### و د البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

9/2

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

1. الارتفاع المسموح حسب المخطط المحلي المعتمد.
2. نسب البناء ٦٥%
3. حسب أنظمة البناء

9/3

الاشتراطات المعمارية: يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري تميّزاً ويشكّل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العثماني للمنطقة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

4. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمنزدين على المجتمع التجارى.
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. تخصيص أماكن الصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
7. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
8. مصاعد تحمل البضائع بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
9. فصل مداخل تزييل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافق السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
11. توفر عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (2م500) وبحد أدنى (2) دورات للرجال، وعدد (2) دورات للنساء.
12. توفير عدد مناسب من مخارات الطوارئ بحد أدنى مترتين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 مترًا.
13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتأهيلى الجاهلى للواجهات والمواقع العام.
14. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

### الاشتراطات الإنسانية:

9/4

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتصنيفات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الإبسىتون أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
5. تتوزع على المخططات الإنسانية كافة ما يرمي به المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلاطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيع، ومدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
7. عند استخدام نظام إنشائي من الباني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايةها من التناكل وأخطار الحرق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للبياه العادي أو الجوية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابها بعازل مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت الأسمنت المقاوم للكريبتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لمحضيات وقويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكريبتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلًا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسى استشارى، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالبلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقى المبنى.

### الاشتراطات الكهربائية:

9/5

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذنبنة/ثنائية.
2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات الفياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة المواقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مميزة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شيكة للكشف والإذن عن الحرائق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع ( يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحادى الأدنى الازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يعذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

### كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

- بـ. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
9. تطبيق نظام التاريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التاريض ما يلي :
- أـ. تاريض حديد تسليح أساسات المبني.
- بـ. تاريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
- جـ. تاريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإلارا وخلافه.
10. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعي حسن اختيار موضع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضافة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### الاشتراطات الميكانيكية:

9/6

1. يتم تصميم وتتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
- أـ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
- بـ.أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### اشتراطات الأعمال الصحية:

9/7

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

9/8

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام منظور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
4. يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم اتباعه من قبل مرتدادي المبني في حالة الحرائق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



## إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

### 9. المرفقات " الملحق "

#### نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية محافظة القنفذة  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 14 / 14 هـ المتضمن رغبكم تأجير موقع في مدينة القنفذة، بغرض استثماره في إقامة وإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني الواقع بمدينة القنفذة من خلال المزايدة العامة.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال رقم ..... وتاريخ ..... و المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجنة العقار على الطبيعة معافية تامة نافية للجهالة.  
عليه نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
كتابنا ( ) ريال وتجدون بطيه كراسة الشروط والمواصفات بعد أن تم التوقيع والتصديق على جميع صفحات الکراسة من قبلنا ومرفق ضمان بنكي لاتقل قيمته عن (25%) من اجرة سنوية كاملة وكافة المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	تاریخه		فاکس		هاتف		عنوان:	
رقم السجل التجاري	تاریخه							
صادرة من	جوال		فاکس		هاتف		عنوان:	
نوع النشاط بالسجل	الرمز							
هاتف							اسم المستثمر	
ص.ب							رقم بطاقة الأحوال	
العنوان:								
اسم المستثمر								
رقم بطاقة الأحوال								
صادرة من			بتاریخ					
هاتف	جوال		فاکس					
ص.ب	تاریخ التقديم		الرمز البريدي					
العنوان:								

الاسم : ..... : .....  
التاريخ : ..... / ..... / ..... 14هـ  
الختم الرسمي : .....

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني



2/10 المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)

2/10 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي

3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج 3/6)

كرامة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

## محضر تسليم عقار

رقم	مساحة العقار	جهة التأجير	اسم المستثمر	نوع النشاط	رقم العقار	تاريخ العقد

### إقرار

أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... 14 ..... هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري سكني بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة القنفذة وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.  
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  
وعليه أوقع.

ختم المستثمر	توقيع المقر بما فيه
الختم الرسمي	اعتماد جهة التأجير

- صورة لملف العقار

### 4/10 إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
  - اطلع على جميع النظم السعودية المعهود بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
    - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ.
    - الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.  - عain الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

