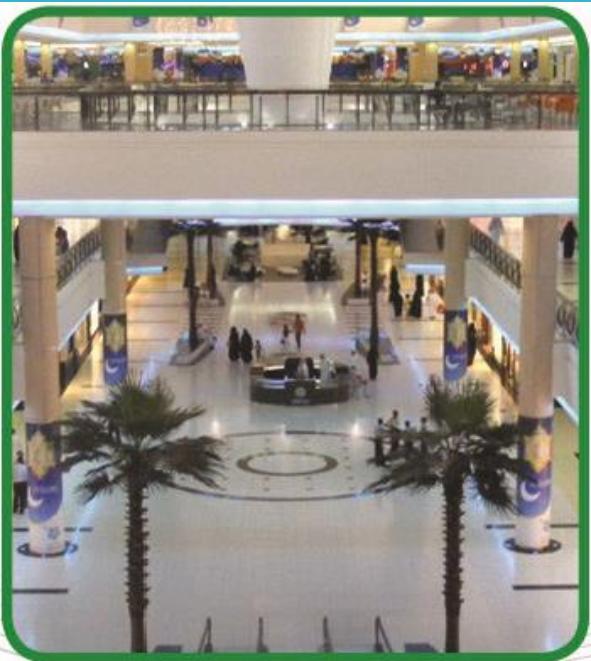


كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع خدمات تجارية سكنية قطعة رقم  
(612)  
على الطريق العام جدة – جيزان (شرق مخطط الاسكان )



17	الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
17	تأجيل موعد فتح المطاريف	5/2
17	سحب العطاء	5/3
17	تعديل العطاء	5/4
17	حضور جلسة فتح المطاريف	5/5
18	الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع	6
19	الترسية والتعاقد	6/1
19	تسلیم الموقع	6/2
20	الاشتراطات العامة	7
21	توصيل الخدمات للموقع	7/1
21	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
21	الحصول على المواقف والتراخيص 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	تقدير 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	تسلیم 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 المجمع 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 العمرانية	9/3
29	الاشتراطات الانشائية	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	المرافق	11
33	نموذج العطاء	1
35	الرسم الكروكي للموقع	1
36	نموذج تسلیم العقار	1
37	اقرارات المستثمر	1
38	نموذج العقد	1

للمقدي العطاءات

للتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momara.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية ( فرض )) باستثناء اصل الضمان البنكي فيقيم الأصل في ظرف مختم وملق

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

ـ من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف، مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه..

المستند	م
نموذج العطاء	1
ـ توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)	2
ـ إثبات أن المستثمر عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)	3
ـ صورة من الهوية للمستثمر	4
ـ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول لمدة 90 يوماً من تاريخ فتح المطاريف	5
ـ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	6
ـ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	7
ـ صورة شهادة الزكاة الضريبية	8
	9

## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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

ج. الجدول الزمني المتوفّع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريـخ	البيـان
	التاريـخ الذي تم فيه النشر	تاريـخ الإعلـان
	كما هو محدد في الإعلـان	آخر ميعـاد تقديم العطـامـات
	كما هو محدد في الإعلـان	موـعد فـتح المـظـارـيف
	تحـدـدـهـ الـبـلـدـيـة	إـعلـانـ نـتـيـجـةـ المـزاـيـدـة
	تحـدـدـهـ الـبـلـدـيـة	موـعدـ الإـخـطـارـ بالـترـسـيـة
	خلال خمسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ منـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ الـبـلـدـيـةـ لـلـمـسـتـثـمـرـ بـمـرـاجـعـتـهـ،ـ فـإـنـ لـمـ يـرـاجـعـ يـرـسـلـ لـهـ إـشـعـارـ نـهـاـيـهـ،ـ وـيـعـطـيـ مـهـلـةـ إـضـافـيـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ.	تـارـيـخـ توـقـيـعـ العـقـدـ لـمـنـ تـرـسـوـ عـلـيـهـ المـزاـيـدـةـ
	خلال شـهـرـ منـ توـقـيـعـ العـقـدـ	تـارـيـخـ تـسـلـيـمـ الـعـقـارـ
	منـ تـارـيـخـ تـسـلـيـمـ الـعـقـارـ بـمـوجـبـ محـضـرـ تـسـلـيـمـ مـوـقـعـ منـ الـبـلـدـيـةـ وـالـمـسـتـثـمـرـ،ـ وـإـذـاـ لـمـ يـتـمـ توـقـيـعـ الـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ محـضـرـ تـسـلـيـمـ الـعـقـارـ يـتـمـ إـشـعـارـهـ خـطـيـاـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ الإـشـعـارـ.	بـدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ الـعـقـدـ
	عـنـ توـقـيـعـ العـقـدـ	موـعدـ سـدـادـ أـجـرـةـ السـنـةـ الـأـوـلـيـ



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

## 1. مقدمة

### 1. مقدمة

تُرحب بلدية محافظة القنفذة في طرح منافسة عامة على المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل 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 ، والالتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستشارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:  
\* التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقدّيم الاستفسار مكتوباً:

قسم وحدة الاستثمار	إدارة
0177320341	تلفون
0177320556	فاكس

**ملاحظة هامة:**

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

• \* 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

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار 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

### كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

الحي / حسب لوحة الأحياء المعتمدة	المدينة: القنفذة / مخطط الإسكان	موقع العقار
رقم العقار:	رقم المخطط : 29/2/85 س بتاريخ 1/5/1439 هـ	
حسب الكروكي المرفق		حدود العقار
ارض		نوع العقار
1282.94م <sup>2</sup> (حسب الكروكي المرفق طيه)		مساحة الأرض
(نسبة البناء 60%)		مساحة المبني
دورين وملحق		عدد الأدوار
خرسانى + هيكل معدنية		نوع البناء

### الخدمات بالعقار:

### بيانات أخرى

2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

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 المنع من التعامل، ويحق أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب والمعتمدة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات 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 تتمنى بكمال السرية، ولا يمكن لأى طرف او جهة للاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .**

3/2/1

3/2/2

3/2/3

3/2

3/3

3/4

3/3/3 مكان تقديم العطاءات: تقام العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ' ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية فرص لا سباب فنية يقدم العطاء في يوم موعد مكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل طرف مخفي بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواقه، 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	محافظة القنفذة	بلدية
القنفذة	المدينه	ص.ب
21912	الرمز البريدي	131

3/5 موعد تقديم العطاءات:

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 و التاريخ المحدد بالإعلان.

3/7 تقديم العطاء:

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	3/6/1
يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتقيع 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 ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية.	3/6/3
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية فرص 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 الكراسة 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 مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.	3/7/1
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريل السعودي.	3/7/2
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، والتقيع عليه وختمه.	3/7/3

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، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/10 الضمان:

3/9/1 يجب أن يقام مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من ايجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة التف العربي السعودية، وأن يكون غير مشروط، وغير قليل 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
3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرافق 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:

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

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني



#### 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 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 لعطاء، وذلك بدءاً من نقل 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 يعول 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 تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 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 ولزماً لجميع 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 يلتفت 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 المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفروض لحضور جلسة فتح المظاريف، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد: 6/1

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه. 6/1/1

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 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 ومصادرته الضمان. 6/1/2

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يسْتَكمل الإجراءات خلال المدة المحددة. 6/1/3

تسليم الموقع: 6/2

يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفین، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد. 6/2/1

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطی للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار 6/2/2

7. لاشتراطات العامة

7/1 يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وإزاحة خطوط الكهرباء الأرضية والهوانية وخطوط الخدمات



الأخرى من الموقع ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المجمع التجاري قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع التجاري إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيهه المقاول وإعطاؤه المنشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل علىوجه الأكمال.
- التدقق 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 الا تنتسب 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:

البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

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

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

## 7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المجمع التجاري ومتطلباته للمواصفات.

## 7/8 استخدام العقار لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7/9 التأجير 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 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 التأميني 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 الالزمة 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 تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والطالبات، 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 العاقبة.

7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:  
7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقرير البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة 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 لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تتحمله 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 1441/6/29  
\* 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



#### 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 الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

## مواقف السيارات :

8/5

يلزム المستثمر بما يلي:

8/5/1 توفير موقف سيارة لكل محل بالمجتمع التجاري السكني.

8/5/2 توفير 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 الشارع الجانبي والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

8/5/4 تخصيص مواقف سيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبعد أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشارع الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8/5/5 سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشارع 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 وتوفير مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8/6

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلام المتحركة، وماكينات ودورات المياه، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخرزانات المياه ودورات المياه... الخ

يجب على المستثمر أن يقوم للبلدية بتقريراً (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 بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتسيق 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 بامشاط تغيير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإذارة 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.

8/8

تامين غرفة إسعافات أولية:

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

8/9

اللوحات الإعلانية:

يلزム 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 التحварية 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

وبد البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء،  
فهذا 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 متميزاً ويشكل نموذجاً وعلماً معمرياً 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 .  
4. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري .

كرامة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

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

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

7. مداخل وخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (خارج الطوارى).

8. مصاعد تحويل البصائر تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

9. فصل مداخل تزييل وتحميل البصائر عن مداخل المتسوقين.

10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية 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 (2) دورات للرجال، وبحد أدنى (2) دورات للنساء.

12. توفر عدد مناسب من مخارج الطوارى بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 متراً.

13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

14. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مناسبة للازلاق، وإن 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 الإنشائية:

9/4

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتصويتات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

3. يمنع استخدام مادة الأسبيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

5. تتكون على المخططات الإنشائية كافة ما يرافق المهندس المصمم من ملاحظات هامة شاملة لمكونات الخلاطات الخرسانية العادي وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيف، ومدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.

6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

7. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الخرسانية يقمن نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التأكل وأخطار الحريق.

8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهاها باعزل مائي مناسب.

9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكريات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لمحضيات وفولويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكريات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

10. في حالة إدخال أيه تعديلات مستقلأ على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية وعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر 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 باقي المبني.

### 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 ذنبية/ثانية.

2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات التقىاسية السعودية ونظم التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

3. فصل الإنارة الخارجية وتشتمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.

4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر الفوي وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.

5. تكون التفواط الكهربائية لمخارج الفوي من النوع المزود بحمالية 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 طوارى.  
ب. علامات ضئيلة توضح مخارج الطوارى.  
ج. شبكة للكثيف والإذار عن الحريق.

8. 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).  
تؤمن مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:  
أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.  
ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

### كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل مجمع تجاري سكني

9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :

- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر الفوى والإنارة وخلافه.

10. تزويد المشروع بمانعة 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 وتنفيذ أنظمة التبريد والتتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم 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 :

- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بتيار الكهربائي للإبارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
- ب. 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 ومحويات 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 متظور 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).



كر  
إنشاء و

كراسة شروط ومواصفات  
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، بعرض 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 14 / 14 هـ المرفق صورته واطلعنا على  
كافية الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجنة العقار على الطبيعة معالجنة تامة نافية للجهالة.  
عليه تتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
كتابنا ( ) ريال وتحدون بطيه كراسة الشروط والمواصفات بعد أن تم التوقيع والتصديق على جميع صفحات الكراسة من  
قبلنا ومرفق ضمان بنكي لاتقل قيمته عن (25%) من اجرة سنوية كاملة وكافة المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات.

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



# بلدية محافظة القنفذة

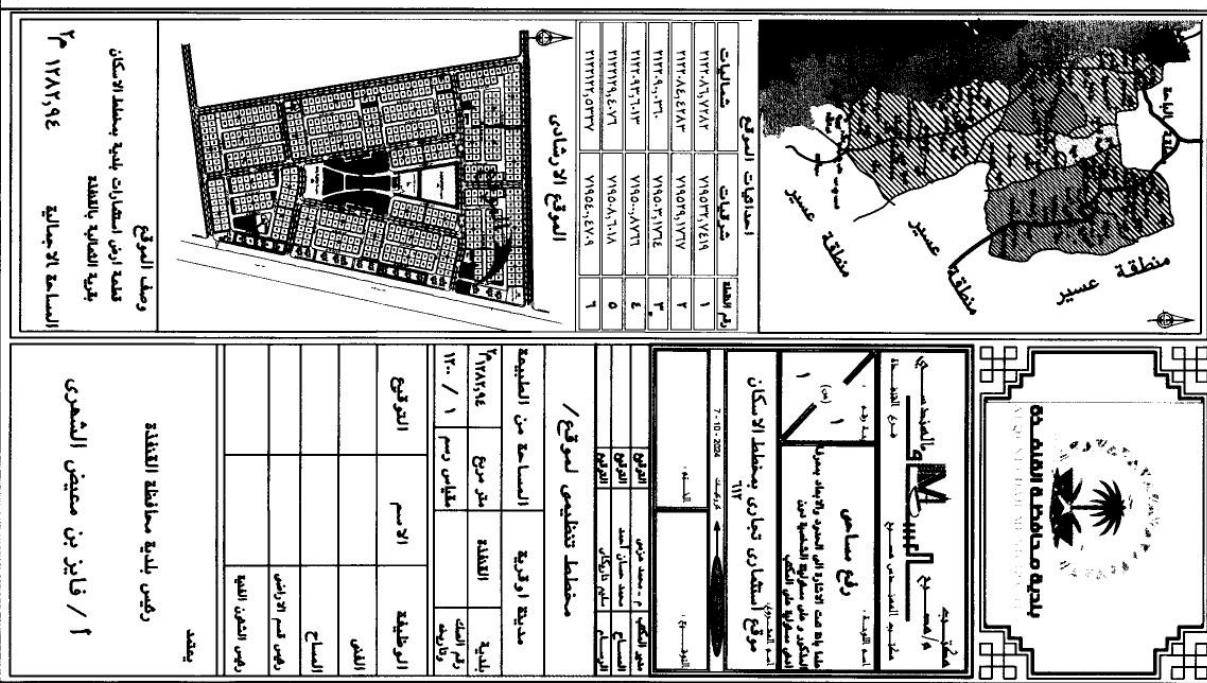
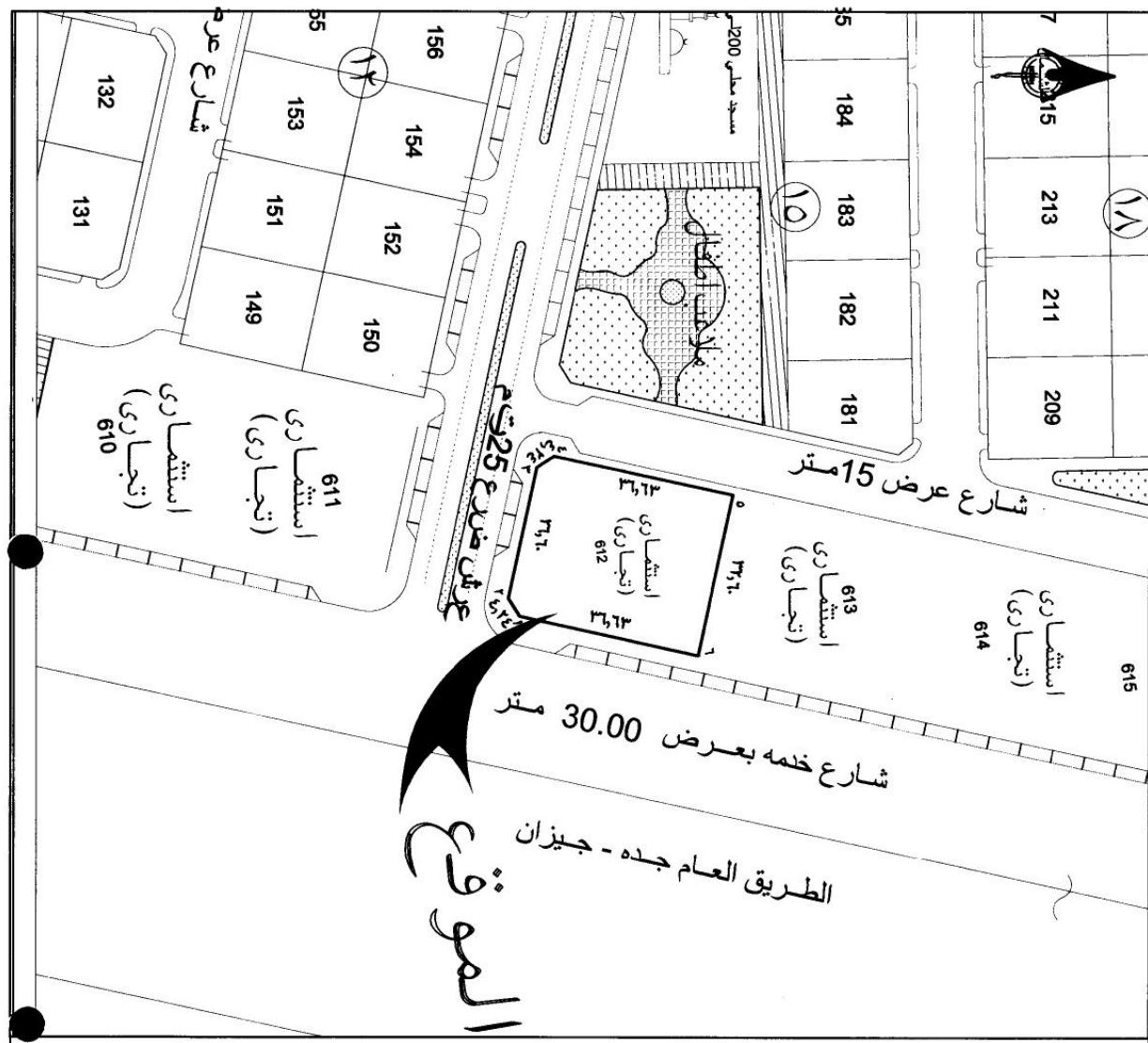
Municipality of Governorate of Qunfudah

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



## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

## 2/10 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي



4/1010 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعهول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ.
  - ب. الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمرافق التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معالينة تامة تافية للجهالة.

الختم

التوقيع