



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة قلوة

كراسة الشروط والمواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة مبنى تجاري متعدد الاستخدامات

فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتوى
3	قائمة تدقيق مقدمي العطاءات
4	تعريف مفردات الكراسة
5	الجدول الزمني
6	المقدمة
7	وصف العقار
9-8	اشتراطات دخول المزايدة
10	واجبات المستثمر
11	ما يحق للبلدية قبل فتح المظاريف
12	الترسية وتسليم الموقع
14-13	الاشتراطات العامة
15	الاشتراطات الخاصة
17-16	الاشتراطات الفنية
18	المرفقات والملحقات
19	رسم كروكي للموقع
20	محضر تسليم العقار
21	إقرار المستثمر

أ. قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه ورقم هاتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

المستند	م
نموذج العطاء	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢
أثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥
صورة شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري	٦
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي	٧
صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول	٨
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٩
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١٠
صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	١١

١٢	صورة اثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد الختم والتوفيق

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

<p>هو إنشاء وتشغيل وصيانة مبني تجاري متعدد الاستخدامات</p>	اسم المشروع
<p>هو ارض تحدد البلدية موقعها</p>	العقار
<p>هو شركة أو مؤسسة مرخصة</p>	المستثمر
<p>يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً</p>	مقدم العطاء
<p>هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة</p>	المنافسة
<p>كراسة الشروط والمواصفات</p>	الكراسة
<p>تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني http://www.furas.momra.gov.sa</p>	المنافسة الالكترونية

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

٢٠٢٦/٠١/٠١	تاريخ الإعلان
٢٠٢٦/٠٣/٠٣	آخر موعد لتقديم العطاءات
الساعة العاشرة ص بتاريخ ٢٠٢٦/٠٣/٠٣ م	موعد فتح المظاريف
تحدهه البلدية.	اعلان نتيجة المزايدة
تحدهه البلدية .	موعد الاخطار بالتسوية
خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ اشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فأن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (١٥) يوماً .	تاريخ عقد ملن ترسوا 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 اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار .	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد .	موعد سداد اجرة السنة الأولى

١. المقدمة

ترغب بلدية محافظة قلوة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مبنى تجاري متعدد الاستخدامات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة للكراسات للتعرف على الاحتياطات 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 أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

- التوجّه إلى إدارة الاستثمار ببلدية محافظة قلوة وتقديم الاستفسار مكتوباً :

تقديم استفسار عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص عبر الرابط

<http://www.furas.momra.gov.sa>

- التواصل عبر البريد الإلكتروني لبلدية محافظة قلوة

m-qelwah@hotmail.com

- التواصل عبر هاتف / ٤٥ ١٧٧٣٠٠٤٧ . فاكس / ١٧٧٣٠٠٤٧ . ص.ب ٢١

وصف العقار

موقع العقار: مثلث يحر طريق عقبة الملك خالد

نوع العقار: ارض

مساحة الأرض: ٥٢٨

بيانات أخرى:

تشمل الأرض الاستثمارية عدد ٤ قطع وهي ١٣, ١٢, ١١, ١٠ بمساحة اجمالية ٥٢٨

مكونات النشاط حال وجدت :

سفاته - إنارة _ وإمكانية الحصول على جميع الخدمات الأساسية للبنية التحتية بعد تقديم طلب الحصول عليها من الجهات ذات العلاقة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وصيانة المباني التجارية في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً او بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة او البلدية استبعاد الذين لم يدهم مستحقات متأخرة، او كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان على استبعاده .

٣/٢ "سرية المعلومات" جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لاي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .

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

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الاصلية المستلمة من الموقع الالكتروني وتسلم عن طريق الموقع الالكتروني

www.furas.momra.gov.sa

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة. وتقديم بلاغ يفيد بوجود خلل تقني حال دون اكمال التقديم الالكتروني وارفاق مايثبت ذلك

٣/٣ موعد تقديم العطاءات :

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد في بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الالكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه .

٤/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمدد في الإعلان عن ذلك .

٤/٥ تقديم العطاء :

٤/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة او كتابة المداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها .

٤/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، او الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه .

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.

٤/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند اعداد عطائه ان يراعي ما يلي :

- ٣/٦ ان يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له اجراء أي تعديل، او ابداء أي تحفظ عليها او القيام ب什طب أي بند من بنود المزايدة او مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف .
- ٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء ارقاماً وكتابية (حروفأً) بالريال السعودي .
- ٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، او المحو، او الطمس، واي تصحيح او تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوجيه عليه وختمة .

٣/٧ مدة سريان العطاءات :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاراتيف 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 .

٣/٨ الضمان :

- ٣/٨/١ يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند او طلب من البلدية، دون الحاجة الى انذار او حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلً للتمديد عند الحاجة .

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان.

٣/٩ موعد الافراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار التسوية.

٣/١٠ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، او من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع .

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، او وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء ، وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة او وكيلاها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٣/١٠/٤ صوره من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه

٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بمهما ورد بها ، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .

٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة :

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، واعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء .

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمس أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على إيه استفسارات او إجابات شفوية .

٤/٣ معاينة العقار :

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمة بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به .

٥. ما يحق للأمانة/للبلدية المستثمر قبل واثناء فتح المظاريف

٥/١ 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 جزءاً لا يتجرأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عن طريق نشر اعلان إضافة لإشعارهم بذلك في بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص

٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاه قبل فتح المظاريف.

٤/٤ 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.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

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

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد :

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

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

٦/١/٣ 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.

٦/٢ تسليم الموقع :

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ويكون تسليم الموقع عن طريق إدارة الإنشاءات الاستثمارية .

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب ببداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

ينتول المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف)، للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع شركة الكهرباء.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتشغيل والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تفزيذ الاعمال :

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عاملة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.

٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة

٧/٦ حق الأمانة / البلدية في الإشراف :

٧/٦/١ الأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسته الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا لأجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسته الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧/٨ 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية :

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

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي:

١- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال

أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة الموربة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ويتتحمل وحده كافة التعويضات والطالبات، وأى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك .

٤- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق .

٥- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ .

٦- توفير طفایات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته .

٧- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح .

٧/١ الغاء العقد للمصلحة العامة :

يحق للأمانة/البلدية 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 .

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية .

٧/١٣ أحكام عامة :

٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها .

٧/١٣/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

٧/١٣/٣ ليس ملتمد العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

تُخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢ هـ).

٧/٤ ضريبة القيمة المضافة :

يلتم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .

٨. الاشتراطات الخاصة

١/ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقة و يتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من ذلك. هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

٢/ فترة التجهيز والتنفيذ:

يمنح المستثمر فترة (٩١٢ يوم) (أي ما يعادل ١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٣/ وضع لوحة على المكاتب حال وجدت :

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على المكاتب تكون أعلى كل مكتب مع حقه في وضع لوحة أخرى ارشادية تكون على الواجهة لنشاطه الآخر بنفس المكتب المرخص ان وجد بما يتواافق مع الاشتراطات، ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية،

٤/ المبني والمنطقة المحيطة به:

* يلتزم المستثمر بعمل صيانة دورية شاملة للمبني طيلة فترة التعاقد

* يلتزم المستثمر بالمحافظة على جميع تجهيزات ومحطويات المبني وعمل الصيانة الازمة لها وتحمل تكاليفها في حال فقدانها او تعرضها للتلف بسبب ناتج عن سوء استخدام ويتم إشعار البلدية في حينه حتى يتم إتخاذ الإجراءات الازمة

* يلتزم المستثمر بتركيب كاميرات المراقبة وضمان عملها طيلة الوقت وإتباع جميع الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن

* يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة المبني والمنطقة المحيطة به

٩. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/١

الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى التجاري السكني وهي:

١. الارتفاع المسموح به حسب الأنظمة والتعليمات
٢. نسب البناء حسب الأنظمة والتعليمات
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة حسب الأنظمة والتعليمات

الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً وعلمياً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العرائسي للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعي التصميم المعماري إضافة أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة والمترددين على المجمع التجاري.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافقات السيارات ومرارات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
٧. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
٨. اختيار مواد بناء مناسبة ولائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الحمالية للواجهات والموقع العام.
٩. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
١٠. توفير غرفة مناسبة لمحوالات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها وجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٣

الاشتراطات الإنسانية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتقديرات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٩/٤

يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها

٤. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
٥. تقييم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
٦. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقوم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
٨. لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتآكد من أن الأسممنت المقاوم لل الكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
٩. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان
١٠. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة عزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

٩/٥

الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية .
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظم التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار وبياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذنار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تحابياً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتلميدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضافة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- الاشتراطات الميكانيكية:** ٩/٦
١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- اشتراطات الأعمال الصحية:** ٩/٧
١. تكون المواد المستخدمة في جميع التلميدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
 ٢. 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 الحريق:** ٩/٨
١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال
 ٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
 ٣. تركيب نظام متظور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 ٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
 ٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحريق.
 - ٦.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 ٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

المرفقات والملحقات

نموذج تقديم العطاء لفرصة رقم (

سعادة رئيس بلدية محافظة قلوة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ..

٢٦/١٠/٢٠٢٠ المتضمن ، غلة

نافعة للجمالية صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معالنة تامة وتشغيل وصيانة مبنى تجاري حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الإجمالية لـكامل مدة العقد	قيمة الأجرة سنوياً (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة
كتابة رقمًا	كتابة رقمًا

قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقية
الاتفاق عن ٥٢٥% من قيمة العطاء السنوي (غد مشهود ط و غ قايا للالقاء و قابا للتحديد

من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة

الشّهاده والمواصفات

اسم المستثمر	رقم السجل التجاري
صادر من	بتاريخ
هاتف	جوال
ص. ب	الرمز البريدي
فاكس	تاريخ التقديم
العنوان الوطني	

کروکی الموقع الاستثماري



٣/١. محضر تسليم عقار

..... أقرانا المستثمر

..... النشاط

..... رقم الفرصة

..... قيمة العطاء

إقرار/ حيث اجرت بلدية محافظة قلوة على المستأجر العقار الموضع معلومات عنه أعلاه بغرض
استخدامه عليه اقرانا الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المكتوب في يوم
..... ١٤ بتاريخ هـ.

بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية لجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

المستثمر :

..... الاسم :

..... التوقيع :

٤/٤ اقرار من المستثمر

اقرانا المستثمر بما يلي :

: اطلعت على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأني ملتزم بما جاء بها .

اطلعت على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى مايلي

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرق الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧/٤٢٠٢٠٤٤٩٧ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .
 - عاينت الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة .
- ٣ _ أتعهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة.

.....
الاسم :

.....
التوقيع :

.....
التاريخ :

.....
الختم :