



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب

على القطعة رقم (خ ٢٢) بالمخطط رقم (١/٢٩٤)

بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء

بالحي الثاني المجاورة الثانية

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٧هـ

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.

☒ عرض مالي ☐ عرض فني



فهرس المحتويات:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١١
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١١
	٢ / ٣ لغة العطاء	١١
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١١
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١١
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١١
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١٢
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١٢
	٨ / ٣ الضمان	١٢
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٣
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٣
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٥
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٥
	٣ / ٤ معاينة الموقع	١٥
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٦
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٦
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٦
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٦
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٦
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٦
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٧
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	١٧
	٢ / ٦ تسليم الموقع	١٧
٧	الاشتراطات العامة	١٨
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	١٨
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	١٨
	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٨
	٤ / ٧ تنفيذ الاعمال	١٨
	٥ / ٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٨
	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٩
	٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	١٩
	٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	٢٠
	٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٠

٢٠	١٠/٧	موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٠	١١/٧	ضريبة القيمة المضافة	
٢١	١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢١	١٣/٧	فسخ العقد	
٢٢	١٤/٧	متطلبات الأمن والسلامة	
٢٢	١٥/٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٢	١٦/٧	أحكام عامة	
٢٤	٨	الاشتراطات الخاصة	
٢٤	١/٨	مدة العقد	
٢٤	٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	
٢٤	٣/٨	النشاط الاستثماري المسموح به	
٢٤	٤/٨	مواعيد العمل	
٢٥	٥/٨	إدارة المراكز والفنيين	
٢٥	٦/٨	مواقف السيارات	
٢٥	٧/٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	
٢٦	٨/٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	
٢٦	٩/٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٦	١٠/٨	اللوحات الاعلانية والتعريفية	
٢٧	١١/٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٢٧	١٢/٨	الاشتراطات الأمنية	
٢٧	١٣/٨	تأمين إسعافات أولية	
٢٧	١٤/٨	الغرامات والجزاءات البلدية	
٢٨	٩	الاشتراطات الفنية	
٢٨	١/٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٢٩	٢/٩	الاشتراطات التنظيمية	
٢٩	٣/٩	اعتماد التصميم الابتدائي	
٣٠	٤/٩	الاشتراطات المعمارية	
٣١	٥/٩	الاشتراطات الإنشائية	
٣٣	٦/٩	الاشتراطات الكهربائية	
٣٦	٧/٩	الاشتراطات الميكانيكية	
٣٦	٨/٩	متطلبات التبريد والتهوية والتكييف	
٣٧	٩/٩	متطلبات الصحة العامة	
٣٨	١٠/٩	متطلبات السلامة العامة والوقاية من الحريق	
٣٩	١١/٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	
٤٠	١٠	المرفقات	
٤٠	١/١٠	نموذج العطاء	
٤١	٢/١٠	المخطط العام للموقع	
٤٢	٣/١٠	محضر تسليم الموقع	
٤٣	٤/١٠	إقرار من المستثمر	

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني (Furasmonra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة المسموح بها.		
٥	صورة اثبات العنوان الوطني.		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٨	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٠	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
١١	الرقم الضريبي للمنشأة.		
١٢	نسخة من إعلان المنافسة.		
١٣	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ 22) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الثاني المجاورة الثانية ضاحية الملك فهد محافظة البيضاء).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
الأكاديميات الرياضية	أي مقر لنشاط تعليمي في مجال الرياضة، ويكون له اتحاد معني في المملكة، ويشمل ذلك التعليم والتدريب للعديد من الرياضات حسب أنشطة وزارة الرياضة تشمل ملاعب مفتوحة أو مغلقة.
المراكز الرياضية	هي الأماكن التي تشمل عدداً من الصالات الرياضية متعددة الأغراض والتي يمكن لأعضائها ومرتادها ممارسة عدة أنواع من الأنشطة الرياضية مثل (رياضة بناء الأجسام، ورياضات الدفاع عن النفس مثل الجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل تنس الطاولة، والبيلياردو، والتزلج، والسباحة، الكرة الطائرة، كرة السلة وغيرها من الأنشطة الرياضية، والمرافق الرياضية بما يتوافق مع اشتراطات اللعبة.
الصالات الرياضية	هي صالة واحدة مغلقة يُمارس فيها نوع واحد أو أكثر من الأنشطة الرياضية مثل صالة رياضية لكرة السلة والكرة الطائرة وكرة اليد.
الملاعب المفتوحة	ملاعب مفتوحة لممارسة كرة القدم، أو أي نوع من الأنشطة الرياضية التي تُمارس في الأندية والمراكز الرياضية.

كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
التأريض	اتصال كهربائي بين جهاز كهربائي أو شبكة أجهزة من جهة وكتلة الأرض من جهة أخرى بهدف توفير السلامة للمنظومة الكهربائية والعاملين في الموقع.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (Furasmonra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



التعريف بالأنشطة لا يُعد تصريحاً بمزاولة النشاط الاستثماري، حيث إن النشاط المسموح به محدد بشكل دقيق في الموضوع المخصص لذلك ضمن كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ 22) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الثاني المجاورة الثانية بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء ، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (2870) الرمز البريدي: (31146) تليفون: (0138341000) فاكس: (0138339977).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (+966 500398552) - بريد إلكتروني (Inv@momra.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

يجب للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار إلكترونياً بأي تغييرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢ - وصف الموقع

مركز رياضي وأكاديمية رياضية وملاعب وخدمات مساندة				النشاط
<ul style="list-style-type: none"> مواقف سيارات خدمات مساندة كافيه/ بوفيه 		<ul style="list-style-type: none"> مركز رياضي ملاعب رياضية تجاري لبيع الملابس والأدوات الرياضية 		العناصر المقترحة
(١/٢٩٤)	رقم المخطط	(٢٢خ)	رقم القطعة	الموقع:
البيضاء	اسم البلدية	ضاحية الملك فهد	اسم الحي	
أرض فضاء				نوع الموقع
(٢م ٣,٥٥١) (ثلاثة آلاف وخمسمائة وواحد وخمسون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
مشروطة حسب طبيعة النشاط والموقع بحد أقصى (٢٠٪) من مساحة الموقع				نسبة البناء
٣٥ م	بطول	ممر (نافذ) عرض ٨ م	شمالاً	حدود الموقع
٤٥ م	بطول	ممر (نافذ) عرض ٨ م	جنوباً	
٨٠ م	بطول	ممر (نافذ) عرض ٨ م	شرقاً	
٧١ م	بطول	ممر (نافذ) عرض ٨ م	غرباً	
٥٠.٠٠٧٨٢٧	X	٢٦.٤٢٢٢٣٤	Y	إحداثيات الموقع
<p>المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)</p> <p>https://maps.app.goo.gl/3gdBDw7YTFC1ZF6J6</p> 				
<p>■ على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية، والاشتراطات الخاصة بإقامة الأكاديميات والمراكز والملاعب الرياضية، ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات المختصة.</p> <p>■ على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب عليه التقيد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع والمحددة بكتابة الشروط والمواصفات، ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة</p> <p>■ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.</p>				

- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يتعين على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني في حال وجود أي تعارض في الإحداثيات أو المساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي المتعاقد معه لاستكمال الإجراءات اللازمة، مع الالتزام بقبول أي تعديلات تقررهما الأمانة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.
- لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بالنشاط الاستثماري حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.
- الأبراج القائمة_ إن وجدت_ في الموقع تبقى بيد الأمانة ولها الحق في تحصيل إيراداتها وتكون ضمن النسبة التخطيطية للأمانة.
- يلتزم المستثمر خفض الانبعاثات الكربونية الناتجة عن تشغيل الموقع من نواتج النفايات والمخلفات بالمشروع دعماً لسلامة البيئة مع تقديم التقارير المعتمدة من الجهات المختصة لذلك.
- يجب أن تكون الأسوار الخارجية - في حال وجودها - وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.
- يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود الملكية.
- يجب أخذ موافقة الجهات ذات العلاقة وهيئة تطوير المنطقة الشرقية والجهات الواقع ضمن نطاق إشرافها.

٣ - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال **إدارة وتشغيل الأكاديميات والملاعب والأنشطة الرياضية والخدمات المساندة** التقدم في هذه المنافسة ، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية ، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع ، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته ، وبياناته ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

● أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).

● تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧).

٤ / ٣ موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف ، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسه الشروط والمواصفات إلكترونياً.



٢ / ٥ / ٣

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم 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 على الرقم (١٩٩٠٤٠) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@mmra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٥ / ٣

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣

لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣

يجب أن يُقدم مع العطاء الضمان البنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.



٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، **ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.**

٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء: يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية: -

- ١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- ٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل.
- ٥ / ١٠ / ٣ صورة من اثبات العنوان الوطني.
- ٦ / ١٠ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٧ / ١٠ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٨ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

٩ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة

مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

١٠ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١١ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المطلق بما ورد بها، وكذلك صورة من إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٢ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.



١٣ / ١٠ / ٣ نسخة من إعلان المنافسة.

١٤ / ١٠ / ٣ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١١ / ٣ **سرية المعلومات:**

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

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥ - ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار إلكترونياً بأي تغييرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفيز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ١ / ٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

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

٢ / ٦ تسليم الموقع:

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

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار. ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.



٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات بالموقع، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من (الأمانة، الدفاع المدني، وزارة الداخلية - وزارة الرياضة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة).

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ / ٧ الالتزام باشتراطات المباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

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

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازمة.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يفيد أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يُقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي من خلال المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مركز رياضي وأكاديمية رياضية وملاعب متنوعة وخدمات مساندة) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حال رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإدارة وتشغيل نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدى وتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبكرة من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر مع الأمانة.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ١٠ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمس سنوات ويحسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليقات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء العقد بعد التنفيذ، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة -إذا كان يستحق التعويض- بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة.

١٣ / ٧ فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ١ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ / ١٣ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط أو أنشطة مخالفة للمتنفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣ / ١٣ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات.
- ٥ / ١٣ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق غير مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٦ / ١٣ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيته.
- ٧ / ١٣ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال (٩٠) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
- ٨ / ١٣ / ٧ إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات.

عدمه إلى المحكمة.

١٤ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٤ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- ٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المشروع وتجهيزاته.
- ٧ / ١٤ / ٧ نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ وتعديلاته.
- ٨ / ١٤ / ٧ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات للأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٦ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٦ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٦ / ٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.

٣/١٦/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٦/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢. لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) في ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٣. اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٤. اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٥. كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وكافة الجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع الأنشطة والاستخدامات بالمشروع.

٦. في حال وجود أي تعارض في هذه الكراسة بين الاشتراطات والمتطلبات الفنية أو أي من متطلبات المشروع وبين ما يصدر عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة، فيُعمل باللوائح والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وجميع الجهات ذات العلاقة.

٥/١٦/٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨ - الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة هذا العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه ، وتُحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وإذا لم يُكمل المستثمر إنشاء وتشغيل المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مركز رياضي وأكاديمية رياضية وملاعب وخدمات مساندة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في الأنشطة المحددة.

• عناصر ومكونات المشروع:

- أكاديمية رياضية.
- ملاعب رياضية متعددة.
- مكاتب إدارية وخدمات مساندة.
- محل تجاري لبيع الملابس والأدوات الرياضية.
- كوفي شوب / بوفيه لبيع العصائر والمشروبات والوجبات السريعة.
- يسمح بممارسة الرياضات المختلفة مثل (رياضة بناء الأجسام، الدفاع عن النفس، الجودو، الكاراتيه وغيرها، وتتنس الطاولة، البلياردو، وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها داخل صالات مغلقة.
- يسمح بإضافة منطقة للألعاب الالكترونية بالمركز الرياضي.
- يسمح بسكن العاملين فقط التابعات للمركز الرياضي النسائي في الملاحق العلوية.
- يسمح بتخصيص مقر لضيافة الأطفال في النادي والمركز الرياضي والصالة الرياضية النسائية بمساحة لا تقل عن (50 م²).
- الأنشطة المتجانسة مع طبيعة المشروع وبعد الحصول على موافقة الأمانة.

٤ / ٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية حسب الأنظمة ، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويتلزم بها ، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمن العام.

٥ / ٨ إدارة المركز والفنيين:

يجب أن يتم اسناد إدارة المشروع إلى شخص سعودي الجنسية، وأن يكون متواجداً بالموقع باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية، وتكون الأفضلية في التوظيف بالمشروع من فنيين ومديرين وأية عمالة أخرى للسعوديين.

٦ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٨ توفير مواقف للأكاديمية والملاعب المفتوحة بمعدل (4) مواقف لكل (100 م2) من مساحة البناء.
- ٢ / ٦ / ٨ توفير مواقف للمراكز والصالات الرياضية بمعدل (6) مواقف لكل (100 م2) من مساحة البناء.
- ٣ / ٦ / ٨ توفير مواقف سيارات وفقاً لمكونات المشروع والاستعمالات المخصصة والواردة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرا الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05هـ، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- ٤ / ٦ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المشروع مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (25 م2) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٧ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- ١ / ٧ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.
- ٢ / ٧ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامها طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣ / ٧ / ٨ توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.

٤ / ٧ / ٨ توفير (5 %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-201).

٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١ / ٨ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وأثناء التشغيل، وتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

٢ / ٨ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

٩ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات الموجودة بالمركز مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ.

٢ / ٩ / ٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٣ / ٩ / ٨ القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٤ / ٩ / ٨ تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.

٥ / ٩ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٦ / ٩ / ٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.

١٠ / ٨ اللوحات الإعلانية والتعريفية:

١ / ١٠ / ٨ اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم 4200079475/1 وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية، وضع اسم وتشعار وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات (مميز للمشروع، على أن يتم تسجيله كعلامة تجارية لدى الجهة المختصة (وزارة التجارة).

٨ / ١٠ / ٢ اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600429019) وتاريخ 1446/08/13هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٨ / ١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مرورية لتقييم تأثير الحركة المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل الوزارة.

٨ / ١٢ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ١٢ / ١ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٨ / ١٢ / ٢ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات، وتركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨ / ١٢ / ٣ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.

٨ / ١٢ / ٤ تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.

٨ / ١٣ تأمين إسعافات أولية:

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

٨ / ١٤ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (1/4600402464) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (1/4400905854) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات وتحديثات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩ - الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (www.saso.gov.sa).
٢	المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة (www.ncec.gov.sa).
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام 2010 (www.kscdr.org.sa).
٤	اشتراطات وزارة الرياضة والاتحادات المعنية من الناحية التشغيلية (www.mos.gov.sa/ar).
٤	الرابطة الوطنية لتنقية الهواء في ميادين الرماية (www.nafahq.org).
٥	الكود الدولي لأحواض السباحة والمنتجعات الصحية (ISPSC) (International Swimming Pool & Spa) لسنة 2018.
6	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 (www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:
	كود البناء السعودي العام
	مجموعة الأكواد الإنشائية
	الكود السعودي الكهربائي
	الكود السعودي الميكانيكي
	الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية
	الكود السعودي الصحي
	الكود السعودي للحماية من الحرائق

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة فيما يخص الخدمات والمباني المساندة للمشروع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة، ويجب التقيد بأنظمة وضوابط البناء المعمول بها ضمن المنطقة التخطيطية لتحديد عدد الأدوات والمرافق البناء والارتدادات، والالتزام بالاشتراطات البلدية لأي نشاط تجاري داخل المباني الرياضية على ألا تزيد مساحته الاستعمالات الخدمية الملحقة بها عن (35 %) من المساحة المبنية.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة.

١ / ٣ / ٩ تقديم ما يلي (كحد أدنى):

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

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

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٣ / ٣ / ٩

- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

■ مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤ / ٣ / ٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات -قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤ / ٩ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ / ٤ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣ / ٤ / ٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤ / ٤ / ٩ تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.
- ٥ / ٤ / ٩ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية الجوار غير التجاري.
- ٦ / ٤ / ٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول رقم (٢) وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد والحماية البيئية (www.ncmgov.sa).

المسمى	نهاراً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	ليلاً (ديسبل)
المراكز/الصالات الرياضية	٦٠	٥٥	٥٠

الحدود المسموح بها من الضوضاء الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوضاء المجتمع

- ٧ / ٤ / ٩ تشطيب أرضيات الملاعب بمواد مناسبة لنوعية اللعبة التي تُمارس عليها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، ومتطلبات الاتحادات السعودية.

- ٨/٤/٩ تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.
- ٩/٤/٩ في الملاعب المفتوحة لا تقل المسافة بين حدود الملعب (خط التماس) وشبك الحماية ٢م.
- ١٠/٤/٩ توفير دورات مياه بمعدل مرحاض (١) لكل ١٢٥ رجل ومرحاض (١) لكل ٦٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- ١١/٤/٩ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٢/٤/٩ يسمح بإقامة القبو على حدود مسطح الدور الأرضي فقط ويسمح باستخدامه للأغراض التالية:
أ- مواقف السيارات.
ب- الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- ١٣/٤/٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم إلا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ١٤/٤/٩ أخذ موافقة الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة بعد تحديد مستويات الضوضاء لأندية الرماية.
- ٥/٩ **الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٥/٩ تطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:
- تطبيق اشتراطات (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية.
- اعتماد التصميمات وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلدية والإسكان.
- ٢/٥/٩ عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات والتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٣/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٤/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٥/٥/٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

- ٦/٥/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SEC300).
- ٧/٥/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٨/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٩/٥/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ١٠/٥/٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (مجموعة الكود الإنشائية (SEC301-306) (www.sbc.gov.sa) عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ١١/٥/٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين/الجمهور على الأسقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- ١٢/٥/٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة من المنشآت المعدنية.
- ١٣/٥/٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ١٤/٥/٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى التي تستخدم في الأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- ١٥/٥/٩ الالتزام بأن تتم جميع اعمال الاشراف على تنفيذ بناء على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة اعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
- ١٦/٥/٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشئ إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها.
- مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٩

تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من الكود السعودي للكهرباء (SBC401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد للصالة الرياضية والاكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمساح العامة واندية الرماية المعدة لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:

- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد إثني أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الصالات المعدة لتواجد أكثر من ٥٠ فرد مع تطبيق متطلبات بنود الكود السعودي الكهربائي (SBC401).
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (604/1013/1008) من الكود السعودي لحماية من الحرائق (SBC801).
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (702) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401) الخاص بالمساح، وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (Electrical Systems Floor Plans) والمقاطع الرأسية (Sections Vertical) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق المعرضة للرطوبة مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية.

٢ / ٦ / ٩

- فيما يخص وحدات الإنارة المغمورة تحت الماء (Under Water Lighting) بداخل جسم المسبح (منطقة 0)، يلزم تطبيق الآتي لتجنب مخاطر الصق الكهربائي:
- يتم تغذيتها من مصدر طاقة كهربائية ذي جهد لا يزيد عن (12) فولت للتيار المتردد -AC 12V أو (30) فولت للتيار المستمر 30V-DC، مع تطبيق متطلبات الفصل رقم (715) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401).

- الالتزام بالجهود التشغيلية والجهود الآمنة فائقة الانخفاض لمصادر التغذية الخاصة بمصادر الطاقة المراد توصيلها طبقاً لمتطلبات البنود رقم (702:41) (0.3.101.1 و 41-4) من الكود الكهربائي، وذلك ينطبق أيضاً على أي أعمال كهربائية داخل جسم المسبح (منطقة 0).
- متطلبات البند رقم (702:55-102) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401).
- متطلبات إصدار الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس (SASO-GSO-IEC-60598-2-18)، وأن يكون ذلك واضحاً في المواصفات الفنية المقدمة.

٣ / ٦ / ٩

- تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدات الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية (Metal Halide) في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل الصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمساح، طبقاً لمتطلبات البند رقم (410.10.E) من (NFA 70).

■ تطبيق متطلبات الفصول أرقام (43 و 52 و 54) والبنود رقم (53-6.3) و (84-8.2.1.1) والملحق رقم (Annex F.51) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401) فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.

■ تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (SBC401)، والكود السعودي الكهربائي (SBC401)، وكود الحماية من الحريق (SBC801) وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية تضمنه متطلبات الأمن والسلامة ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع و الإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير سكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد والمواصفات القياسية السعودية.

٤ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

٥ / ٦ / ٩ يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي وتحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية.

٦ / ٦ / ٩ إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.

٧ / ٦ / ٩ فيما يخص أندية الرماية، يجب الالتزام بتوفير نظام تلفزيوني (CCTV) يغطي جميع مواقع النادي مع الالتزام بمتطلبات وزارة الداخلية فيما يتعلق بهذا النظام.

٨ / ٦ / ٩ متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018، (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) وكود البناء السعودي العام (SBC201) الفصول أرقام (UM- SECTION 9&9) (www.sbc.gov.sa).

٩ / ٦ / ٩ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018. الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) البنود رقم (508 و 604 و 605 و 608 و 1008)، والبند رقم (907)، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (913 و 1013) (www.sbc.gov.sa).

- ١٠/٦/٩ يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- ١١/٦/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ١٢/٦/٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية، وفصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ١٣/٦/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخرج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ١٤/٦/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ١٥/٦/٩ 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ١٦/٦/٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
- ١٧/٦/٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٨/٦/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١٩/٦/٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضئية يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

تُطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة، والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت وفق الآتي:

١/٧/٩ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (1-11) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-601).

٢/٧/٩ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى بأن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٣/٧/٩ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٨ / ٩ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية الباب 4 - الفصل (4 402) جدول (403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والفقرة (403.2.1) الخاصة بعملية تدوير الهواء في المساح المغطاة (إن وجدت) والبند رقم (914) الخاص بغرف الساونا (إن وجدت) والفصل (28) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

٢ / ٨ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW850) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٣ / ٨ / ٩ فيما يخص أندية الرماية ذات القاعات المغلقة يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الرابط الوطنية لتنقية الهواء في ميادين الرماية (National Air Filtration Association for firing Ranges) وذلك يشمل ولا يقتصر على متطلبات أنظمة التهوية وتنقية الهواء من خلال استخدام مراوح تدفع الهواء خلف الرماة ومراوح وفلاتر لسحب الدخان في نهاية الميدان.

٩ / ٩ متطلبات الصحة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC201) وفيه الفصل (29) جدول (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية.

(5704.3.4.2) والفقرة رقم (5705.3.5.2) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (6103.2.1.4) (www.sbc.gov.sa)، فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق.

٢/١٠/٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 (كود البناء السعودي العام 2018 (SBC201)، الفصل التاسع (www.sbc.gov.sa)، على أن تكون مسؤولية التصميم والإشراف على تنفيذ وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

٣/١٠/٩ فصل أي مواد أو أدوات تساعد على احتمال خطر الحريق مثل حاويات تخزين المنظفات أو وقود المولدات عن مصادر اللهب أو احتمال حدوث الشرر.

٤/١٠/٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق والواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي العام في العام 2018 (كود البناء السعودي) (SBC201) (www.sbc.gov.sa) للفتة (E) من الاستخدامات التجارية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٥/١٠/٩ توفير الحد الأدنى من وسائل وتجهيزات الإسعاف الطبي الأولية، والحد الأدنى من الخدمة الأمنية الخاصة لاستخدامها عند الضرورة، ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توضح طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الإنقاذ من الغرق والإصابات.

٦/١٠/٩ التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

٧/١٠/٩ فيما يخص أندية الرماية ذات القاعات المغلقة يجب الالتزام بتطبيق الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل (22) والفقرة (2204) متضمناً وسائل الحماية من الانفجار.

٨/١٠/٩ في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي العام (SBC201) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) البند (513.8).

٩/١٠/٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠/١٠/٩ توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن منطقة الشرقية وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات.

١١/١٠/٩ تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.



- ١٢/١٠/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة 7 بار وتصريف 250 جالون/دقيقة.
- ١٣/١٠/٩ 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.
- ١٤/١٠/٩ التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ١٥/١٠/٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء الصالة الرياضية.
- ١٦/١٠/٩ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ١٧/١٠/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٨/١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١١ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي: ☐
- ١ / ١١ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفتة (A3) من الاستخدامات الرياضية. ☐
- ٢ / ١١ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ١١ / ٩ اعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ للأكاديمية والمراكز والصالات الرياضية والمساح (إن وجدت) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومتعمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.
- ٤ / ١١ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٥ / ١١ / ٩ في حال وجود أي تعارض في هذه الكراسة بين الاشتراطات والمتطلبات الفنية أو أي من متطلبات المشروع، فيُعمل باللوائح والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وجميع الجهات ذات العلاقة

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧هـ الخاصة بإنشاء

وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ) ٢٢ بالمخطط رقم (١/٢٩٤) بالحي الثاني المجاورة الثانية بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٧هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ) ٢٢ بالمخطط رقم (١/٢٩٤) بالحي الثاني المجاورة الثانية بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر المربع		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً		كتاباً		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
رقماً		كتاباً		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
				كتاباً	
٢م ٣,٥٥١					
المساحة		(٢م ٣,٥٥١) (ثلاثة آلاف وخمسمائة وواحد وخمسون متراً مربعاً)			

* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة									
رقم السجل التجاري:									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب:									
فاكس:									
التوقيع									
تاريخ:									
العنوان:									
الرمز البريدي:									
تاريخ التقديم									



٣/١٠ محضر تسليم الموقع:

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح
معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية
ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ 22) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الثاني المجاورة
الثانية بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء ، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقرنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب
هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../1447هـ بعد أن قمت بمعاينة
الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () (م^٢)

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26 هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500919552/1) وتاريخ 1446/01/16 هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وكافة الجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع الأنشطة والاستخدامات بالمشروع.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - في حال وجود أي تعارض في هذه الكراسة بين الاشتراطات والمتطلبات الفنية أو أي من متطلبات المشروع، فيعمل باللوائح والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وجميع الجهات ذات العلاقة
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

رقم الهوية:

رقم الجوال:

رقم الهاتف:

التوقيع:

التاريخ:

