



## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب

على القطعة رقم (٢٤) بالخطط رقم (١٢٩٤)

بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء

بالحي الخامس المجاورة الثامنة

رقم الفرصة (١٤٤٧هـ)

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

عرض مالي  عرض في



## فهرس المحتويات:

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

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

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Frasmonra.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 الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مرفق؟ هل موقع؟
١		نموذج العطاء موقع من المستثمر.
٢		تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
٣		تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول 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 إثبات 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 بالسعودية.
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 سعراً.



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

ال مشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ 24) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الخامس المجاورة الثامنة بضاحية 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.
المرافق الرياضية	هي الأماكن التي تشمل عدداً من الصالات الرياضية متعددة الأغراض والتي يمكن لأعضائها ومرتاديها ممارسة عدة أنواع من الأنشطة الرياضية مثل (رياضة بناء الأجسام، ورياضات الدفاع عن النفس مثل الجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل تس الطاولة، والبلياردو، والتزلج، والسباحة، الكرة الطائرة، كررة السلة وغيرها من الأنشطة الرياضية، والمرافق الرياضية بما يتواافق مع اشتراطات اللعبة.
الصالات الرياضية	هي صالة واحدة مغلقة يمارس 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 تقام في الأندية والمرافق الرياضية.



العنوان	المحتوى
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملحق متصلة 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 يتوفّر 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 (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 (٤٠٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٧/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.morra.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 قانوني في الموضع المخصص لذلك ضمن كراسة الشروط والمواصفات.

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراجعة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراجعة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحدد الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور 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 24) بالمخيط رقم (١/٢٩٤) بالحي الخامس المجاورة الثامنة 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 أي 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 (2) 500398552+ - بريد إلكتروني (Inv@momra.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

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، علمًا بأنه يتم الإشعار الكترونياً بأي تغيرات على كراسة الشروط والمواصفات.



## ٢- وصف الموقع

مركز رياضي وأكاديمية رياضية وملعب وخدمات مساندة				النشاط
(١٢٩٤)	رقم المخطط	(خ ٢٤)	رقم القطعة	الموقع:
البيضاء				نوع الموقع
أرض فضاء				مساحة الموقع
(٦٣٩٠ م²) (ستة آلاف وثلاثمائة وتسعون متراً مربعاً)				نسبة البناء
مشروطة حسب طبيعة النشاط والموقع بحد أقصى (٢٠٪) من مساحة الموقع				حدود الموقع
٦٩ م	بطول	شارع ابن سند البصري (نافذ) عرض 8 م	شمالاً	
٦٩ م	بطول	شارع احمد بن زهير (نافذ) عرض 8 م	جنوباً	
١٠٩ م	بطول	شارع يحيى بن القاسم (نافذ) عرض 8 م	شرقاً	
١٠٩ م	بطول	شارع مسلم بن عبيد الله (نافذ) عرض 8 م	غرباً	
٥٠٠٠٠٣٦	X	٢٦.٤٦٣٦٦٣	٧	إحداثيات الموقع

المخطط العام للموقع (كروكى الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)

<https://maps.app.goo.gl/rXHnw5DW5aj5bL5N8>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية، والاشتراطات الخاصة بإقامة الأكاديميات والمراكز والملعب الرياضي، ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات المختصة.
- على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب عليه التقيد بالحد الأدنى ل المساحة المخصصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع وبكراسة الشروط والمواصفات، ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- 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 اللاحقة، مع الالتزام بقبول أي تعديلات تقررها الأمانة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الأشغالات 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.
- يتلزم 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.
- يجبأخذ 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 المساعدة للتقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعلقه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن 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 فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات 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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

#### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاء:

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 الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسية بحي السلام بالدمام.

• أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١٤٦).

• تليفون: (٨٣٤١٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧).

#### ٤ / ٣ موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

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

#### ٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة 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@monra.gov.sa](mailto:inv@monra.gov.sa)) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه بنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

## ٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حرفاً) 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يقدم 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 تاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣ يُستبعد 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 مقدماً 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 تجديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للتقدم الأعلى سعراً.

#### 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 وتوقع العقد.

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

١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء موقعاً من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
 ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيلاً داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيلاً داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته 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 إثبات 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 بالسعودية.

١١ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام 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 المطاريف 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 تفرضه 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لـ كل من اشتري 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.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

### ٣ / ٤ معاينة الموقع:

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



## ٥- ما يحق للأمانة للمستثمر 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 ولجميع المتألفين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار الكترونياً بأي تغيرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢ / ٥

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد 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 والزلزال وغيرها.

٣ / ٥

### سحب العطاء:

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

٤ / ٥

### تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء 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 مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض 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 وال التعاقد:

- ١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة مراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- ٣/٦ 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.
- ٤/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥/٦ 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 أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ التوصية بالغاء 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 خطير للأمانة على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم 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 المبني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الميكانية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ / ٧ الالتزام باشتراطات المبني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٩١٩٥٥٢/١١) وتاريخ ١٦/٠١/١٤٤٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

### ٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ ل كامل الموقع إلى مكتب هندي 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 عليهما وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.



- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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، والتسيير بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في 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 مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء 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 ومتغيرة 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 يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي من خلال المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تقييمه لاستثمارات وتنمية الباردات

## ٨ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مركز رياضي وأكاديمية رياضية وملعب 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 يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

## 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 تطبق على المتنازل 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 حد وتنويد الأمانة بنسخة من تلك العقود، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر مع الأمانة.

## ١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

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 والتعليمات 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 لالغاء 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:

- |             |  |
|-------------|--|
| ٤ / ١٣ / ٧  | إذا تأخر المستثمر في تنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.   |
| ٥ / ١٣ / ٧  | إذا استخدم الموقع لنشاط أو أنشطة مخالفة للمتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإإنذار.                          |
| ٦ / ١٣ / ٧  | إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة المتعلقة بنشاط المنافسة ولم يجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإإنذار.                                     |
| ٧ / ١٣ / ٧  | إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخباره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات. |
| ٨ / 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.   |
| ٩ / ١٣ / ٧  | إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.   |
| ١٠ / ١٣ / ٧ | إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال (٩٠) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.   |
| ١١ / ١٣ / ٧ | إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة.  |

#### ١٤ / ٧ متطلبات الأمان والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة 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 مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.
- ٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦ / ١٤ / ٧ توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحیة ومواعید إجراء الاختبارات الدوریة علیها، وذلك بجميع مراافق المشروع وتجهیزاته.
- ٧ / ١٤ / ٧ نظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥هـ وتعديلاته.
- ٨ / ١٤ / ٧ عدم الإضرار بالطرق والمراافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحضر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

#### ١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة 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 فللأمانة حق تكليفه بإيجار الإصلاحات الالزمة وإلا قامت بإيجارتها 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 (٤٠٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢. لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٠٢٤٦٤/١) في ١٤٤٦/١١/٢٠ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٠٢٤٦٤/١٢) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٣. اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٤. اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ 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، فيعمل 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 خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب 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 وملعب وخدمات مساندة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في الأنشطة المحددة.

**٤- 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، الجudo، الكاراتيه وغيرها، وتنس الطاولة، البلياردو، وغيرها من الرياضات التي يمكن ممارستها داخل صالات مغلقة.
- يسمح بإضافة منطقة للألعاب الالكترونية بالمركز الرياضي.
- يسمح بسكن العاملات 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 م<sup>2</sup>).
- الأنشطة المجاورة مع طبيعة المشروع وبعد الحصول على موافقة الأمانة.

**٥ / ٨ مواعيد العمل:**

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

## ٥ / ٨ إدارة المركز والفنين:

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 فتيان ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.

## ٦ / ٨ مواصفات السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٨ توفير مواقف للأكاديمية والملاعب المفتوحة بمعدل (4) مواقف لكل (100 م<sup>2</sup>) من مساحة البناء.
- ٢ / ٦ / ٨ توفير مواقف للمراكز والصالات الرياضية بمعدل (6) مواقف لكل (100 م<sup>2</sup>) من مساحة البناء.
- ٣ / ٦ / ٨ توفير مواقف سيارات وفقاً لتكوينات المشروع والاستعمالات المخصصة والواردة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار 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 موقفيين 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 م<sup>2</sup>) 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 بالعميم رقم (7/هـ) 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير موضع 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 للتوجيه 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 المدخل الرئيسي بالأعداد والنسب المئوية المحددة في كود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.

٤/٢/٨ توفر (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، وأنشاء 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 المبني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني 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 ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات الموجودة بالمركز مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه .... إلخ.

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

٣/٩/٨ القيام بأعمال الصيانة الدورية لـكـامـلـ الـمـشـروـعـ وـجـمـيـعـ مـرـاقـفـهـ،ـ وـلـمـبـانـيـ،ـ وـشـبـكـاتـ الـصـرـفـ،ـ وـخـزـانـاتـ دـورـاتـ المـيـاهـ،ـ وـأـجـهـزـةـ إـطـفـاءـ وـمـكـافـحـةـ الـحـرـيقـ،ـ وـجـمـيـعـ الـمـرـاقـفـ الـمـوـجـودـةـ،ـ بـمـاـ يـحـافـظـ عـلـيـهاـ بـحـالـةـ جـيـدةـ بـصـفـةـ مـسـتـمـرـةـ.

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

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

٦/٩/٨ وضع حاويات أو صناديق لتجمیع القمامه والمخلفات، على أن يراعي أن يتم تجمیع القمامه 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 بعمیم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية، وضع اسم وشعار الشركة وبيان رقم التسجيل التجاري على المبنى، على أن يتم تسجيلاً كعلامة تجارية لدى الجهة المختصة (وزارة التجارة).

٢ / ١٠ / ٨ اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٢٩٠١٩) وتاريخ ١٤٤٦/٠٨/١٣، وما يستجد عليها من تعديلات.

## ١١ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

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

## ١٢ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٢ / ٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢ / ١٢ / ٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بـكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ بخصوص تلك الاشتراطات، وتركيب بوابات دخول هيدروليكيّة، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٣ / ١٢ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧.

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

## ١٣ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

## ١٤ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤) في ٢٠/١١/١٤٤٦ المُبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ 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 تتاسب 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 بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكافف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، **كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني لأنشطة الاقتصاد الرابع (ISIC)** الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

الأدلة المرجعية والأكواد		M
الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة (www.saso.gov.sa).	١	
المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة (www.ncec.gov.sa).	٢	
الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام 2010 (www.kscdr.org.sa).	٣	
اشتراطات وزارة الرياضة والاتحادات المعنية من الناحية التشغيلية (www.mos.gov.sa/ar).	٤	
الرابطة الوطنية لتنمية الهواء في ميادين الرماية (www.nafahq.org).	٤	
الកود الدولي لأحواض السباحة والمنتجعات الصحية (ISPSC) لسنة 2018 (International Swimming Pool & Spa).	٥	
كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام 2018 (www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:		
Saudi Building Code - General (SBC 201).		كود البناء السعودي العام
Saudi Construction Code (SEC 301-306).		مجموعة الأكواد الإنسانية
Saudi Electrical Code (SBC 401).		الកود السعودي الكهربائي
Saudi Mechanical Code (SBC 501).		الកود السعودي الميكانيكي
(Non-Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601).		الកود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية
Saudi Sanitary Code (SBC 701).		الកود السعودي الصحي
Saudi Fire Code (SBC 801).		الកود السعودي للحماية من الحرائق
		6

٢ / ٩

### الاشتراطات التنظيمية:



لتحديد عدد الأدوار ونسبة البناء والارتدادات، والالتزام بالاشتراطات البلدية لأي نشاط تجاري داخل المبني الرياضية على ألا تزيد مساحة الاستعمالات الخدمية الملحقة بها عن (35٪) من المساحة المبنية.

### ٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من 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 لـكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- عمل الرفع الماسي الشامل للموقع والإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

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

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

#### ٣/٣/٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التسويق 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 وmekanikية وغيرها.

■ مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ والتعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٥ 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 الأراضياء ..... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع ..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### ٤/٩ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢/٤/٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية المستخدمة في المشروع.  
 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالمواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.  
 تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.

٣/٤/٩ ٤/٤/٩ ٥/٤/٩ ٦/٤/٩  
 مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.  
 توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول رقم (٢) وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد والحماية البيئية ([www.namgov.sa](http://www.namgov.sa)).



المناطق/الصالات الرياضية	السمى	
ليلاً (ديسبل)	مساءً (ديسبل)	نهاراً (ديسبل)
٥٠	٥٥	٦٠

الحدود المسموح بها من الضوابط الخارجية للحقل الحر بالنسبة لضوابط المجتمع

- ٧/٤/٩ تشطيب أراضي الملاعب بمواد مناسبة لنوعية اللعبة التي تمارس 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 الالزامـة.
- ٩/٤/٩ في الملاعب المفتوحة لا تقل المسافة بين حدود الملعب (خط التماس) وشبكة الحماية ٢ م.
- 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 والأرصفة 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 المبني، 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 للمبني غير السكنية (SBC-601)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال طلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ١٤/٤/٩أخذ موافقة الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة بعد تحديد مستويات الضوضاء لأندية الرماية.
- ٥ / ٩ الاشتراطات الإنسانية: 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 والاعمال الإنسانية.
  - اعتماد التصاميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات 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 الإنسانية.
- ٣/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر وكلة الاستثمارات وتنمية الابدأء من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٤/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.



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

تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠). (SBC300)

تدون على المخططات الإنسانية 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 التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة.

تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (مجموعة الأكواه الإنسانية SBC301-306) عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنسانية.

مراجعة أثر تحرك مجموعات المستخدمين/الجمهور على الأسفف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال تواجدها (Crowd synchronized movement).

يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملعب المفتوحة من المنشآت المعدنية.

مراجعة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المبني بفواصل حركة إنسانية.

مراجعة أحمال الزلازل للنظم الإنسانية الغير تقليدية وغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى التي تستخدم في الأندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملعب المفتوحة، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير إنسانية.

الالتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على تنفيذ بناء على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربية متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.

عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٥/٥/٩

٦/٥/٩

٧/٥/٩

٨/٥/٩

٩/٥/٩

١٠/٥/٩

١١/٥/٩

١٢/٥/٩

١٣/٥/٩

١٤/٥/٩

١٥/٥/٩

١٦/٥/٩

## 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 للصالات الرياضية والاكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملعب المفتوحة والمسابح العامة واندية الرماية المعدة لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:

- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد إثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متحركة للجمهور في الصالات المعدة لتواجد أكثر من ٥٠ فرد مع تطبيق متطلبات بنود الكود السعودي الكهربائي (SBC401).
- توفير إنارة الطوارئ الضرورية في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية الضرورية 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 بالمسابح، وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (Electrical Systems Floor Plans) الضرورية لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق المعرضة والمقاطع الرئيسية (Sections Vertical) للرطوبة مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية.

٢/٦/٩ فيما يخص وحدات الإنارة المغمورة تحت الماء (Under Water Lighting) بداخل جسم المسبح (منطقة ٠)، يلزم تطبيق الآتي لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي:

- يتم تغذيتها من مصدر طاقة كهربائية ذي جهد لا يزيد عن (12) فولت للتيار المتردد- AC 12V أو (30) فولت للتيار المستمر DC 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 (41:702:41) (0.3.101.1 و 41-4) من الكود الكهربائي، وذلك ينطبق أيضاً على أي أعمال كهربائية داخل جسم المسبح (منطقة ٠).
- 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 الضرورية لوحدات الإنارة ذات المصايد الزئبقيه أو الـHalide في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل الصالات الرياضية والملعب المفتوحة والمسابح طبقاً لـMetal (Metal استثمارات وتنمية البيئة) لمتطلبات البند رقم (410.10.E) من (NPA70).

- تطبيق متطلبات الفصول أرقام (43 و 52 و 54) والبند رقم (6.3-53) و (1.1-84-8.2.1) والملاحق 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 الحرائق (SBC801) وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية تضمنه متطلبات الأمن والسلامة ونظم تغذية الطوارئ والتاريس والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمبني الغير سكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني 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، وأن 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 موقع 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. 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 لـ كود البناء السعودي في العام 2018، (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC601) وكود البناء السعودي العام (SBC201) الفصول أرقام (UM SECTION 9&9) و (www.sbc.gov.sa).

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



- ١٠/٦/٩ يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقعة، 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 لأحدى 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 التكيف.
- ١٣/٦/٩ تكون القواطع الكهربائية لخارج 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 مقاوم 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 لقادري الأخطار.
  - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ١٦/٦/٩ تطبيق نظام التأرض على جميع منشآت المشروع تجنياً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
- ١٧/٦/٩ تزويد المشروع بما نعه 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 المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٧ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

طبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم، وتنفيذ، وتركيب، وتشغيل، وصيانة كل الأنظمة والأجهزة، والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمبني 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 (١١-١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-601).
- ٢/٧/٩ تصميم وتنفيذ الأراضيties 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 الالزمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣/٧/٩ أن تحتوي المستدات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكيه والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة الدفاع المدني.
- ٤/٩ متطلبات التبريد والتقوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ٤/٨/٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتقوية الباب ٤ - الفصل (٤ ٤٠٢) جدول (٤٠٣.٣.١.١) والفقرة رقم (١٠٢.٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والفقرة (٤٠٣.٢.١) الخاصة بعملية تدوير الهواء في المسابح المغطاة (إن وجدت) والبند رقم (٩١٤) الخاص بغرف الساونا (إن وجدت) والفصل (٢٨) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- ٤/٨/٩ يوصى بتجميع مياه التكييف في المبني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KWB50) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ٤/٨/٩ 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 التقوية وتنقية الهواء من خلال استخدام مراوح تدفع الهواء خلف الرماة ومراوح وفلاتر لسحب الدخان في نهاية الميدان.
- ٥/٩ متطلبات الصحة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ٤/٩/٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة (١٠٢.٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣.١) و (٧٠٩.١) وكود البناء السعودي العام (SBC201) فيه الفصل (٢٩) جدول (٢٩٠٢.١) والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات حفاظات الصرف الصحي وإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود المملكة.



- ٢/٩/٩ توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.
- ٣/٩/٩ اتباع الاشتراطات التالية فيما يخص المسابح:
- **المورد المائي:** يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في المسابح العامة من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر، بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومتطابقة للمواصفات القياسية السعودية لمياه الشرب.
- ٤/٩/٩ نظام تدوير ومعالجة المياه: يتكون نظام تدوير ومعالجة المياه من مضخات ومواسير، ومداخل ومخارج المياه (Skimmer or Overflow) والرشحات، والمعدات الأخرى المكملة لعملية التدوير والتعقيم، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لـ كود NSF Standard 50 (أو ISPSO International Swimming Pool & Spa Code لسنة 2018)، كما يجب تطبيق متطلبات الكود الدولي لأحواض السباحة والمنتجعات الصحية (أو ما يتبعه من إصدارات) وخاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه للمسابح العامة، وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيرها من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات، ونظام القشد Skimming System، وتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيميائية الصحية للمستخدمين.
- **تصريف المياه:** الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لمتطلبات شركة المياه الوطنية.
- ٥/٩/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوابط.
- ٦/٩/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٧/٩/٩ تكون خزانات المياه مطابقة للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٨/٩/٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمتطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

#### ١٠/٩ متطلبات السلامة العامة والوقاية من الحرائق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١٠/٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لـ كود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (الـ كود السعودي للحماية من الحرائق SBC801) الفصل التاسع الفقرة رقم ٢.٣ والفقرة رقم (٩١٥.٢.٣) والفقرة رقم (٩.٣.٣.١.١) والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم

(6103.2.1.4) والفقرة رقم (5705.3.5.2) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (5704.3.4.2)

، فيما يخص مستلزمات مكافحة الحرائق [www.sbc.gov.sa](http://www.sbc.gov.sa)

٢/١٠/٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحرائق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لکود البناء السعودي في العام 2018 (کود البناء السعودي العام SBC201)، الفصل التاسع [www.sbc.gov.sa](http://www.sbc.gov.sa)، على أن تكون مسؤولية التصميم والاشراف على تنفيذ وصيانة أنظمة الوقاية من الحرائق من قبل مكتب هندي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحرائق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

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

٤/١٠/٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الانشائية للحرائق والواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لکود البناء السعودي العام في العام 2018 (کود البناء السعودي) (SBC201) (E) من الاستخدامات التجارية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرائق للوصول للمتطلبات المحددة بالکود.

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 الأخلاء أثناء الحرائق 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 التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠/١٠/٩ توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحدها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونيا.

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



- ١٢/١٠/٩ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحرائق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة 7 بار وتصريف 250 غالون/ دقيقة.
- ١٣/١٠/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ١٤/١٠/٩ التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ١٥/١٠/٩ تركيب أحجام إنذار للحرائق في جميع أجزاء الصالة الرياضية.
- ١٦/١٠/٩ تأمين طفایات حریق في المرات من نوع البدوره وثاني أكسید الكربون.
- ١٧/١٠/٩أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمان 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 للحرائق كما وردت بكلود البناء السعودي العام للفئة (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 والمراكم والصالات الرياضية والمسابح (إن وجدت) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومتعتمدين 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

١٠ / نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ ٢٤) بالمخطط رقم (١/٢٩٤) بالحي الخامس المجاورة الثامنة بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ..... / ..... المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ ٢٤) بالمخطط رقم (١/٢٩٤) بالحي الخامس المجاورة الثامنة 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.

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

القيمة الإجمالية لکامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		سعر المتر المربع
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا	
				٦,٣٩٠ م٢
(ستة آلاف وثلاثمائة وتسعون متراً مربعاً)				المساحة

\* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشتمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقىمة 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:
تاريخ:	صادر من:
العنوان:	هاتف:
الرمز البريدي:	ص.ب:
تاريخ التقديم	فاكس:
	التوقيع



## ٢١٠ المخطط العام للموقع:

**بيان الموقع**

العنوان: شارع عرضي ١٠٩، برج رياضي، مركز رياضي، حي الخامس المجاورة الثامنة، ضاحية الملك فهد بالبيضاء، جدة، المملكة العربية السعودية

المساحة: ٥٠,٠٠٣٦ م²

النوع: مساحة انشاء

الحالة: ملكية خاصة

العنوان: شارع عرضي ١٠٩، برج رياضي، مركز رياضي، حي الخامس المجاورة الثامنة، ضاحية الملك فهد بالبيضاء، جدة، المملكة العربية السعودية

المساحة: ٥٠,٠٠٣٦ م²

النوع: مساحة انشاء

الحالة: ملكية خاصة

المخطط العام للموقع

العنوان: شارع عرضي ١٠٩، برج رياضي، مركز رياضي، حي الخامس المجاورة الثامنة، ضاحية الملك فهد بالبيضاء، جدة، المملكة العربية السعودية

المساحة: ٥٠,٠٠٣٦ م²

النوع: مساحة انشاء

الحالة: ملكية خاصة

## ٣١٠ محضر تسليم الموقع:

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر ..... الموقع الموضع معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مركز رياضي وأكاديمية رياضية ومجمع ملاعب وخدمات مساندة على القطعة رقم (خ 24) بالمخبط رقم (٢٩٤) بحي الخامس المجاورة للثامنة بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../...../١٤٤٧هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

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

(

)٢(م

مساحة الموقع: )

ممثل الأمانة

الإدارية: .....

البلدية: .....

اعتماد: .....

المستثمر: .....

الاسم: .....

التوقيع: .....



## ٤ / ١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في ١٤٤١/٥/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٥هـ والقرار الوزاري رقم (4600402464/١) في ٢٠/١١/٢٠٢٤هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - اشتراطات المبني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/١/١٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - كافية الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وكافة الجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع الأنشطة والاستخدامات بالمشروع.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/١) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - في حال وجود أي تعارض في هذه الكراسة بين الاشتراطات والمتطلبات الفنية وأي من متطلبات المشروع، فيعمل باللوائح والأنظمة والتعليمات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وجميع الجهات ذات العلاقة.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاعينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم: .....

رقم الهوية: .....

رقم الجوال: .....

رقم الهاتف: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

