



## كراسة الشروط والمواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية

على القطعة من (٩٢) إلى (٨٤) بالخط رقم (١٢٩٤)

بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد

ببلدية محافظة البيضاء

رقم الفرصة ( ١٤٤٧ )

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 فني



## محتويات الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لتقديم 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	وصف الموقع	٢
١١	اشتراطات دخول المنافسة والتقدم	٣
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	
١٢	٥ / ٣ تقديم العطاء	
١٢	٦ / ٣ كتابة الأسعار	
١٢	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	
١٢	٨ / ٣ الضمان	
١٣	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٣	١٠ / ٣ مستندات العطاء	
١٤	١١ / ٣ سرية المعلومات	
١٥	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	
١٦	٥ ما يحق للأمانة والمستثمر 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	
١٧	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
١٧	١ / ٦ الترسية والتعاقد	
١٧	٢ / ٦ تسليم الموقع	
١٨	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 الأعمال	
١٨	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	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨ / ٧
٢٠	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩ / ٧
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 الأمان والسلامة	١٤ / ٧
٢٢	تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٥ / ٧
٢٣	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	المحلات التجارية	٤ / ٨
٢٥	مواقف السيارات	٥ / ٨
٢٥	الاشتراطات الأمنية	٦ / ٨
٢٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٧ / ٨
٢٦	متطلبات الوصول الشامل	٨ / ٨
٢٧	تأمين إسعافات أولية	٩ / ٨
٢٧	اللوحات	١٠ / ٨
٢٧	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١١ / ٨
٢٧	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٢ / ٨
٢٨	نظام السعودية	١٣ / ٨
٢٩	الغرامات والجزاءات البلدية	١٤ / ٨
٣٠	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٠	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٣٠	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ٩
٣١	اعتماد التصميم الابتدائي	٣ / ٩
٣٢	الاشتراطات العمرانية	٤ / ٩
٣٣	الاشتراطات الانشائية	٥ / ٩
٣٤	الاشتراطات الكهربائية	٦ / ٩
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٧ / ٩
٣٧	اشتراطات التهوية وتكييف الهواء	٨ / ٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩ / ٩
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	١٠ / ٩
٣٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١١ / ٩
٤٠	<b>المرفقات</b>	<b>١٠</b>
٤٠	نموذج العطاء	١ / ١٠
٤١	المخطط العام وكروليكي موقع	٢ / ١٠
٤٢	إقرار من المستثمر	٣ / ١٠
٤٣	محضر تسليم الموقع	٤ / ١٠

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من 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	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 الشركة أو وكيليها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٤	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.
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل.
٦	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
٧	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
١٠	صورة اثبات العنوان الوطني.
١١	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.
١٢	نسخة من إعلان المنافسة.
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة
١٤	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) 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

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع (إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية على القطع من (84) إلى (92) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد بلدية محافظة البيضاء).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة/ البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به، ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الإنسائي.
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.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (1,20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي)، ولا يقل المدخل عن (2.5م).
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث ميناً (منطقة الشرقية)، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتواجد به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.



الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبني وحدود ملكية الموقع.
المواصفات	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
القياسية المعتمدة	هي الأماكن التي تمارس فيها الأنشطة التجارية، وتحتفل باختلاف نوع النشاط التجاري، وتشمل المنشآت أو المتاجر التي تستخدم لبيع السلع أو تقديم الخدمات للجمهور، ك محلات التجزئة ( محلات الملابس، الإلكترونيات، مغاسل الملابس، صالونات الحلاقة، أو محلات الجملة سوبر ماركت ... إلخ).
المحلات التجارية	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 (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة العامة	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
المنافسة الالكترونية	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.
الكراسة	التعريف بالأنشطة لا يُعد تصریحاً بمزاولة النشاط الاستثماري، حيث إن النشاط المسموح به محدد بشكل دقيق في الموضع المخصص لذلك ضمن كراسة الشروط والمواصفات.

التعريف بالأنشطة لا يُعد تصریحاً بمزاولة النشاط الاستثماري، حيث إن النشاط المسموح به محدد بشكل دقيق 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 (مراكمة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراكمة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحدهما الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدهما الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى 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 محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، 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 محلات تجارية على القطع من (84) إلى (92) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد بلدية 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: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - بريد إلكتروني ([Inv@earmana.gov.sa](mailto:Inv@earmana.gov.sa))
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.morra.gov.sa](http://Furas.morra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكرasse الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكرasse 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 الكترونياً بأي تغيرات على كراسة الشروط والمواصفات.

## ٢. وصف الموقع

تجاري ( محلات تجارية)				النشاط
١/٢٩٤	رقم المخطط	من ٨٤ إلى ٩٢	أرقام القطع	بيانات الموقع:
ضاحية الملك فهد	اسم الحي	البيضاء	اسم البلدية	مساحة الموقع
(٥,١٠٠ م٢) (خمسة آلاف و مائة متر مربع)				حالة الموقع
أرض فضاء				نسبة البناء
حسب الاشتراطات التنظيمية بالموقع بما لا يتجاوز ٦٠ % من مساحة الموقع				عدد الأدوار والارتفاع
طابق واحد بحد أقصى ارتفاع (٧ م)				حدود الموقع
٧٦ م	الطول	شارع حمد بن صالح الدخيل عرض ٢٤ م	شمالاً	حدود الموقع
٧٦ م	الطول	نافذ عرض ٨ م	جنوباً	
٩٣ م	الطول	نافذ عرض ٨ م	شرقاً	
٩٣ م	الطول	شارع سعد الكندي عرض ٣٢ م	غرباً	
٥٠٠٠٤٦٢			٢٦.٤٥٠٢٤٥	إحداثيات الموقع

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

<https://maps.appgoogl/K1-HlkDqep3WL7apd6>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات 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، ويقوم المستثمر بمحاسبة المساحة مع البلدية والتخطيط العمراني أثناء إصدار التراخيص.

- على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني إذا حدث تعارض في الأحداثيات والمساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي الذي يتعاقد معه لاستكمال إجراءاته وقبول أي تعديلات تم اتخاذها من قبل الأمانة.
- لا يؤثر وجود محول كهرباء (إن وجد) بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- يلتزم المستثمر بإزالة المباني القائمة وعلى حسابه الخاص (إن وجدت) وذلك بعد التنسيق مع البلدية المختصة والجهات ذات العلاقة، والالتزام بعد الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، وتطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ (إزالة - إنشاء) بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات - السلالم - والتقييد بوسائل السلامة (توفير الخوذات والأحذية الواقية)).
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر بتمهيد وتطوير الموقع والشوارع الداخلية ومسارات المشاة والمنطقة المحيطة ومعالجة الحفرات والمياه وذلك على حسابه الخاص دون مطالبة الأمانة بأي مبالغ مالية مقابل ذلك، وتبقى الشوارع والنوافذ ومواقف السيارات لما خصصت له بالخطط المعتمد.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بالنشاط الاستثماري حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.
- الأبراج القائمة في الموقع تبقى بيد الأمانة ولها الحق في تحصيل إيراداتها وتكون ضمن النسبة التخطيطية للأمانة.
- يلتزم المستثمر بخفض الانبعاثات الكربونية الناتجة عن تشغيل الموقع من نواتج النفايات والمخلفات بالمشروع دعماً لسلامة البيئة مع تقديم التقارير المعتمدة من الجهات المختصة بذلك.
- يلتزم المستثمر بالاشتراطات البلدية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع.

### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٢ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال **ادارة وتشغيل المحلات والمجمعات والأنشطة التجارية**، التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعمده في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

#### ٢/٣ لغة العطاء:

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

٢/٢/٢ 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 العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المطاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر 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 الرئيسي بحي السلام بالدمام.

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

▪ تليفون: (٨٣٤١٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

#### ٤/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المطاريف:

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

#### ٥/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في **طرازها** الشروط والمواصفات **الإلكترونية**.



٢/٥/٢ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر 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@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٥/٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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 (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، والتوجيه عليه وختمه.

#### ٧/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) 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 يقدم مع العطاء ضمان بنكي 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 الأمانة المنظفة الشرقية، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً مدة لا تقل عن (٩٠) تسعة أيام من تاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.



٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، 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 لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكى 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 والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٢/١٠/٣ تقويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

٣/١٠/٣ تقويض أو توكيل 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 التجارية 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 ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.



- ١٢ / ١٠ / ٣ صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٣ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- 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 سوي 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 تضمنه 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 مقدم العطاء 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 لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furasmonra.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 تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة 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 المتنافسين 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 بتأجيل 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 تقديمه قبل المحدد لفتح المظاريف.

٤/٥

### تعديل العطاء:

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

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 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 بما تراه.
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في استثمار الموقع ومصادر 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 صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤/١/٦ 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. 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 مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٥/١/٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ التوصية بـإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى 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 تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطير للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشارة إلى المستثمر وتنبهه إلى عدم توفره في الموقع المطلوب، 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 والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، 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 والمدة المحددة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات 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 الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لـكامل 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 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 الالزمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦/٦٧ 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 أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين 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 الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- 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 ومتعددة 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 تفويض جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التفويض تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تفويض منطقة الشرقية، وبيان مطابقتهم للمواصفات.



## ٨/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة ( محلات تجارية ) 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 بالعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠١٢٤) / (١٤٤٣) هـ.

## ٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزود الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

## 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 إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ (١٤٣٩/٠٢/٢٤) هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ (١٤٣١/١١/١٨) هـ.

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 المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بند العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطا المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لداعي 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 انتصاف 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 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 إخطاره بالإإنذار.
- 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 يتغاضب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٤ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (15) 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 وتصفيتها.
- ٧ / ١٣ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يقدم ورثته خلال (٩٠) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
- ٨ / ١٣ / ٧ إذا اقتضت داعي 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 الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المباني وتجهيزاتها.
- ٧ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جواب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٨ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

## 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 العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة 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 والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

## 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 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:

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

- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٢٤٦٤/١) في ٢٠/١١/١٤٤٦هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه.

- تعليم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١هـ بشأن الواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.

- اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية الصادرة بتعليم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (١) (٤٦٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (١) (٤٦٠٥٦٨٤٣١/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة لشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.

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



## ٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ حضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب حضر 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 حضر 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 (١٠٪) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يُكمل المستثمر إزالة المباني وإنشاء 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 " محلات تجارية" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافية الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

- لا يسمح أن تغطي المباني أكثر من (٦٠٪) من مساحة الموقع، ولا يسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن دور واحد فقط، ويسمح بإضافة ميزانيين بنسبة (١٠٪) فقط من مساحة الدور الأرضي.

- ألا يقل الارتداد عن الحد الأدنى المقرر والوارد بضوابط واشتراطات أنظمة البناء (التقرير العاشر).

٤/٨ المحلات التجارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٨ لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢٤م٢) ولا يقل عرضه عن (٤م).

٢/٤/٨ يُسمح بإنشاء دور الميزانيين في الواقع المصرح لها فقط ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم أو جزء منه للسكن.

٣/٤/٨ لا يُسمح بعمل مستودعات داخل المبني، بل يسمح بمحالات فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تمت تهيئتها بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

٤/٤/٨ لا يُسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن، ويمنع اتصال المحل بالسكن أو بأي منشأة أخرى تتم تهيئتها وتنمية الأبراج.



- ٥/٤/٨ لا يُسمح استغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ و تاريخ ١٤٢٣/٠٤/٠٨ هـ.
- ٦/٤/٨ تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى ٣٠.٨+ م ومستوى ٢٠.٨+ م من مستوى الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدية.
- ٧/٤/٨ عدم السماح بوضع مكبات على واجهات المبني أو المحلات التجارية.
- ٥/٨ **مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٥/٨ توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- ٢/٥/٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ويجب على المستثمر مراجعة البلدية الفرعية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة للمشروع.
- ٣/٥/٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة وبحد أدنى موقفيين على أن تكون قريبة من مداخل المبني مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٤/٥/٨ لا يُسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات التجارية أو العاملين فيها.
- ٥/٥/٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٦/٨ **الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٦/٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢/٦/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بـ كاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣/٦/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.



## ٧/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يتلزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ 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، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢/٧/٨ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣/٧/٨ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية الواردة باشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة.

## ٨/٨ متطلبات الوصول الشامل: يتلزم المستثمر بما يلي:

- ١/٨/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- ٢/٨/٨ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (1009-9.10.11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣/٨/٨ يُراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان بالعميم رقم ٢١/٢٠١٤هـ وتاريخ ٢١/٠١/١٤٠٢هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ٤/٨/٨ توفير (٥٪) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من الكود (SBC-201).
- ٥/٨/٨ يتلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسبة الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).

الحد الأدنى للموافقات المطلوبة	إجمالي عدد الموافقات
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
% من مجموع الموافقات	
20 موافقاً، بالإضافة إلى موافق واحد لكل 100 موافق بعد الـ 1,000 موافق	
أكثر من 1,000 موافق	

#### ٩/٨ 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 لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

٩/٨

#### ١٠/٨ اللوحات:

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١١/١٤٤٦) وتاريخ (٤٦٠٥٦٨٤٣١) وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٠/٨

#### ١١/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١١/٨

#### ١٢/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١٢/٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه...الخ.

١٢/٨



- ٢/١٢/٨ يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/١٢/٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ٤/١٢/٨ تؤمن عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٥/١٢/٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ٦/١٢/٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ٧/١٢/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- ٨/١٢/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٩/١٢/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١٠/١٢/٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيا ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دوريًا من صلاحية المياه.
- ١١/١٢/٨ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تماماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ١٢/٨ **نظام السعودية:**

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤) هـ/١٤٢٦/٠٤/١٥ م/س) في إنشاء وتنمية مدن تجارية على القطع من (٩٢) إلى (٨٤) بالمخطط رقم (٩٢) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد ببلدية محافظة البيضاء.



## ١٤ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢٠٢٠هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٠٢٤٦٤/١) في ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأية مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

## ٩. الاشتراطات الفنية

١١٩

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعليمات وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية- مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلدية والاسكان وتحديثاتها وملحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملحقه الآتية: ▪ كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) ▪ Saudi Construction Code (SBC 301-306) ▪ Saudi Electrical Code (SBC 401) ▪ Saudi Mechanical Code (SBC 501) ▪ Saudi Energy Code (SBC 601) ▪ Saudi Sanitary Code (SBC 701-702) ▪ Saudi Fire Code (SBC 801)

### ٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعتمد به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.



## 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.

١/٣/٩ على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصميمات والوثائق الالزام لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لـكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

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

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٤/٣/٩ إعداد التصميمات الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التسويق العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.
٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية ومتكلانية وغيرها.

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/١٤٢٥هـ والعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥/١٤٣٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

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

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).

٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)

٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمة).

٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).

٥. المواصفات الفنية وجدوال الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

١/٤/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً وعلمياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات لفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٢/٤/٩ أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتنويفه في الحماية لكافة مرتادي المشروع.



- |  |   |
|--|---|
| ٣٤/٩   | يتـم اختيار مواد الـبناء والـتشطيب بحيث منـاسبـة وـمـلـائـمة لـمنـاخـ الـمنـطـقةـ وـالـاهـتمـامـ بـالـنـواـحيـ الـجـمـالـيـةـ                             |
| ٤٤/٩   | الـالـلتـزـامـ فـيـ التـصـمـيمـ الـعـمـارـيـ بـالـاشـتـراتـاطـاتـ الـخـاصـةـ بـالـخـدـمـاتـ الـبـلـدـيـةـ الـمـتـعـلـقـةـ بـالـعـاقـفـ الـصـادـرـةـ عنـ   |
| وزـارـةـ الـبـلـدـيـاتـ وـالـاسـكـانـ،ـ فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـالـتـجـهـيزـاتـ كـالـمـنـهـدـرـاتـ وـمـوـاـقـفـ الـسـيـارـاتـ وـمـمـرـاتـ الـمـشـاـةـ       |   |
| الـخـارـجـيـةـ وـالـدـاخـلـيـةـ،ـ مـثـلـ الـمـصـاعـدـ وـالـخـدـمـاتـ وـالـمـرـاـفـقـ الـعـامـةـ...ـالـخـ.  |   |
| ٥٤/٩   | تـوفـيرـ عـدـدـ كـافـيـ وـمـنـفـصـلـ مـنـ دـورـاتـ الـمـيـاهـ دـاخـلـ الـمـبـنـىـ لـلـرـجـالـ وـالـنـسـاءـ.   |
| ٦٤/٩   | تـوفـيرـ عـدـدـ كـافـيـ مـنـ مـخـارـجـ الـطـوـارـئـ بـحدـ أـدـنـىـ مـخـرـجـيـنـ فـيـ كـلـ دـورـ بـحـيـثـ لـاـ يـزـيدـ بـيـنـهـمـ                          |
| عـنـ ٣٠ـ مـتـرـاـ.   |   |
| ٧٤/٩   | أـنـ تـكـوـنـ مـوـادـ مـسـتـخـدـمـةـ فـيـ إـنـهـاءـ الـأـرـضـيـاتـ دـاخـلـ الـمـبـنـىـ وـمـمـرـاتـ مـانـعـةـ لـلـانـزـلـاقـ،ـ وـأـنـ تـكـوـنـ             |
| زـواـياـ وـحـوـافـ الـحـوـائـطـ وـالـأـعـمـدـةـ غـيرـ حـادـةـ.   |   |
| ٨٤/٩   | تـوفـيرـ غـرـفـةـ مـنـاسـبـةـ لـمـحـولـاتـ شـرـكـةـ الـكـهـرـيـاءـ وـكـذـلـكـ الـعـدـادـاتـ بـحـيـثـ تـكـوـنـ لـهـ وـاجـهـةـ عـلـىـ                       |
| الـشـارـعـ وـتـكـوـنـ فـتـحـاتـ الـتـهـوـيـةـ وـمـدـاـخـلـ الـغـرـفـةـ عـلـىـ الـشـارـعـ وـلـاـ يـسـمـحـ بـهـاـ ضـمـنـ الـاـرـتـدـادـاتـ عـلـىـ          |   |
| الـشـارـعـ.  |   |
| ٥/٩  | الـاـشـتـراتـ الـإـنـشـائـيـةـ:ـ يـلـتـزـمـ الـمـسـتـثـمـرـ بـمـاـ يـلـيـ:  |
| ١٥/٩   | يـلـتـزـمـ اـسـتـشـارـيـ اـثـنـاءـ التـصـمـيمـ وـالـتـفـيـذـ بـإـتـبـاعـ كـافـيـةـ اـشـتـراتـ وـمـتـطـلـبـاتـ كـوـدـ الـبـنـاءـ                           |
| الـسـعـودـيـ الـأـجـزـاءـ الـإـنـشـائـيـةـ (SBC-301-306)ـ فـيـ جـمـيـعـ الـأـعـمـالـ الـلـازـمـةـ مـنـ فـحـصـ وـاـخـتـارـاتـ التـرـيـةـ                  |   |
| وـحـسـابـ الـأـحـمـالـ وـالـتـصـمـيمـ الـإـنـشـائـيـ فـيـ مـبـانـيـ الـمـطـاعـمـ وـالـمـطـابـخـ وـبـنـاءـ عـلـىـ تـعـهـدـ الـاـسـتـشـارـيـ الـمـتـعـمـدـ |   |
| مـنـ قـبـلـ وـزـارـةـ الـبـلـدـيـاتـ وـالـاسـكـانـ.  |   |
| ٢٥/٩   | تـطـابـقـ التـصـمـيمـ الـإـنـشـائـيـ لـلـتـصـمـيمـ الـعـمـارـيـ وـمـتـطـلـبـاتـ التـخـصـصـاتـ الـأـخـرـىـ مـنـ الـأـعـمـالـ الـكـهـرـيـاءـيـةـ            |
| وـالـمـيـكـانـيـكـيـةـ.  |   |
| ٣٥/٩   | عـلـمـ جـسـاتـ لـلـتـرـيـةـ فـيـ أـمـاـكـنـ مـخـتـارـةـ مـنـ الـمـوـقـعـ،ـ مـنـ قـبـلـ جـهـةـ مـتـخـصـصـةـ فـيـ هـذـاـ الـمـجـالـ،ـ وـأـخـذـ              |
| نـتـائـجـ هـذـهـ الـاـخـتـارـاتـ وـتـوـصـيـاتـ الـجـهـةـ فـيـ الـاـعـتـبـارـ عـنـدـ إـعـدـادـ التـصـمـيمـاتـ الـإـنـشـائـيـةـ.                           |   |
| ٤٥/٩   | أـنـ يـكـوـنـ الـبـنـاءـ مـنـ عـنـاصـرـ إـنـشـائـيـةـ مـقاـوـمـةـ لـلـحـرـيقـ.  |
| ٥٥/٩   | يـمـنـعـ اـسـتـخـدـامـ مـادـةـ الـإـسـبـسـتوـسـ أـوـ أـيـ مـادـةـ يـدـخـلـ فـيـ تـرـكـيـبـهـاـ.   |
| ٦٥/٩   | يـرـاعـيـ فـيـ التـصـمـيمـاتـ الـإـنـشـائـيـةـ أـنـ تـأـخـذـ فـيـ الـاـعـتـبـارـ تـأـثـيرـ الـكـوـاـرـثـ الـطـبـيـعـيـةـ مـثـلـ اـنـهـيـارـاتـ التـرـيـةـ |
| وـالـزـلـازـلـ وـالـسـيـوـلـ وـغـيرـهـاـ.  |   |
| ٧٥/٩   | تـطـبـيقـ اـشـتـراتـ وـمـتـطـلـبـاتـ التـصـمـيمـ الـزـلـازـلـيـ لـلـمـبـانـيـ طـبـقـاـ لـلـدـلـيلـ الـإـنـشـائـيـ لـحـسـابـ الـأـحـمـالـ                  |
| الـزـلـازـلـيـ فـيـ التـصـمـيمـ الـإـنـشـائـيـ وـذـلـكـ وـفـقـ تـعـمـيمـ صـاحـبـ السـمـوـ الـمـلـكـيـ،ـ وـزـيـرـ الـبـلـدـيـاتـ وـالـاسـكـانـ            |   |

رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك) ب س (300) (SBC300).

٨/٥/٩  
تُدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.

٩/٥/٩  
تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.  
١٠/٥/٩  
عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

١١/٥/٩  
عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بغاز مائي مناسب.  
١٢/٥/٩  
لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملات في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الالزمة لحمضيات وقلويات الترية، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١٣/٥/٩  
في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

١٤/٥/٩  
استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان.

#### ٦/٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٩  
تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحرائق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات (1013.3 و 1205.3) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.

- متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحرائق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ



الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الالزام للكابلات والأسلاك،  
والفصل رقم (718) الخاص بالمطاعم.

- ٢/٦/٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة  
للمبني غير السكنية (SBC-601).
- ٣/٦/٩ تصميم كافة الأعمال وأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في  
الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد  
بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات  
حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستدات الكهربائية المقدمة.
- ٤/٦/٩ أن تحتوي المستدات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية  
للمواد المستخدمة ل كافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب  
هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٥/٦/٩ أن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة  
السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٦/٦/٩ توفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن  
المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بفرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة  
الميكانيكية الالزام لها، طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٧/٦/٩ أن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود  
الموقع الخاص بالمشروع.
- ٨/٦/٩ أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق  
أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية  
من التلف.
- ٩/٦/٩ تأرضي المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة  
واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- ١٠/٦/٩ متطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ (إن وجدت) المذكورة في الفقرات رقم (55 - 55.4.1.3  
و 6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).

١١/٦/٩ فصل اللوحات والتمدييدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات  
وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحرائق وتغذية مضخة الحرائق ومصعد مكافحة الحرائق)  
(عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولبدات).

الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

١٢/٦/٩ تقديم شهادة تسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣٠٢-٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا طلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٧/٩ تعليمي وزير المالية رقم (١٤٢١٩) ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٢) بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيل الغريبة).

٢/٧/٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١.١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

٣/٧/٩ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الالازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

٤/٧/٩ يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة في محلات المبردة.

٥/٧/٩ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٦/٧/٩ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافحة الأنظمة الميكانيكية.



## ٨/٩ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٨/٩ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي رقم (SBC501) وخاصة الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية بالمستودعات، والفصل رقم (5) الفقرة رقم (502.9.5.2) متضمناً أنظمة طرد العادم المطلوبة في المستودعات.
- ٢/٨/٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (28) ومعالجة العادم لمطالبة متطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٣/٨/٩ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبني ما أمكن طبقاً لمطالبات كود الطاقة السعودي (SBC601).
- ٤/٨/٩ يوصى بتجميع مياه التكيف في المبني الجديد التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

## ٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٩/٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات، والفقرة رقم (411) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حال استخدام مواد كيميائية، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمطالبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٢/٩/٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٣/٩/٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ٤/٩/٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المبني الجديد التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

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

- ١/١٠/٩ تطبيق متطلبات كود الحرائق السعودي (SBC801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحرائق، وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحرائق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة حسب التصنيف المعتمد بكود السعودي (SBC201).

- ٢/١٠/٩ تطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (SBC801) فيما يخص المستودعات مع الأخذ في الاعتبار تصنيف الخطورة فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل البنود التالية: البند رقم (٣٤٠٨) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في مخازن الإطارات، والفصل رقم (٥٠) فيما يخص المتطلبات العامة لمكافحة الحريق والتهوية والصرف للمواد الخطرة.
- ٣/١٠/٩ التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في جميع المستودعات والمخازن طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2 F-1. S-1. S-2) المعتمد بكود البناء السعودي (SBC201).
- ٤/١٠/٩ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المبني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات المروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المسؤول عنه، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٥/١٠/٩ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٦/١٠/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطيات المبني من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٧/١٠/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مربطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً.
- ٨/١٠/٩ 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.
- ٩/١٠/٩ تركيب أحراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبني.
- ١٠/١٠/٩ تأمين طفایات حريق في المراتب بالعدد الكافٍ من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ١١/١٠/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة الواجب توفيرها بالمشروع.
- ١٢/١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٣/١٠/٩ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة، ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابة التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على البلدية أية مسؤولية عن ذلك.



- ١٤/١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٥/١٠/٩ وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.
- ١١/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١/١١/٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق حسب متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC201)، ويُسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٢/١١/٩ تطبيق اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ (المستودعات والمخازن المنفصلة) بناءً على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مهندسين مؤهلين ومعتمدين حسب إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.
- ٣/١١/٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاوريين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندي كامل.
- ٤/١١/٩ 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. المرفقات

١١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية على القطع من (84) إلى (92) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد ببلدية 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 محلات تجارية على القطع من (84) إلى (92) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد ببلدية 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 لمعاليكم بعرضنا لاستئجار الموضع أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكافل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	المساحة
كتابة	كتابة	كتابة
		٢٥,١٠٠
(٢٥,١٠٠) (خمسة آلاف ومائة متر مربع)		المساحة

\*\* 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:
		بتاريخ:						صادر من:
		العنوان:						هاتف:
		الرمز البريدي:						ص.ب:
		تاريخ التقديم						فاكس:
								التوقيع



٢ / ١٠ المخطط العام وكره الموقعي

## ٣/١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر ..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة محلات تجارية على القطع من (84) إلى (92) بالمخطط رقم (1/294) بالحي الرابع المجاورة السادسة بضاحية الملك فهد ببلدية 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						

(

)٢م

مساحة الموقع:

ممثل الأمانة

الادارة: .....

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 (٤٠٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٥٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٠٤٦٤/١) في ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٦٠٣١٥٦٩٠/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٠٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٦٠٥٦٨٤٣١/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة لشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة ذاتية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الهوية:

الاسم:

رقم الهاتف:

رقم الجوال:

التاريخ:

التوقيع:

