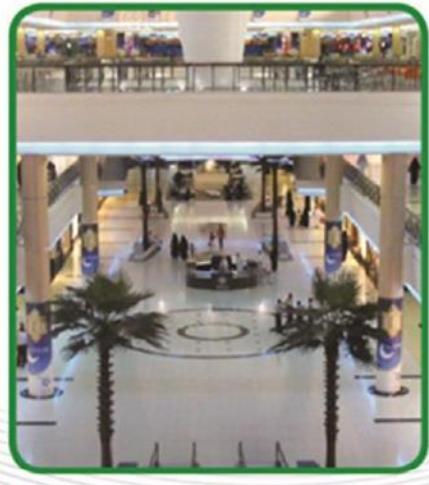


كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف العقار	٢
١٠	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٢	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب العطاء	
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقـع	٦
٢١	٦/١ الترسـية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقـع	



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٨/٣ أنشطة المجمع التجاري	
٢٩	٨/٤ مساحة المحلات التجارية	
٢٩	٨/٥ مواقف السيارات	
٣٠	٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣١	٨/٧ الاشتراطات الأمنية	
٣١	٨/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية	
٣١	٨/٩ اللوحات الإعلانية	
٣١	٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٣	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣٣	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	



كراسة شروط ومواصفات المجمعات التجارية

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	الاشتراطات الإنسانية	٩/٤
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٧
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/٨
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	نموذج العطاء	١١/١
٤٠	الرسم الكروكي للموقع	١١/٢
٤١	نموذج تسليم العقار	١١/٣
٤٢	إقرار المستثمر	١١/٤
٤٣	نموذج العقد	١١/٥

أ.



قائمة تدقيق ل تقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسه الشروط والمواصفات الكترونيا ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقيم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هويته ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء			
٢	توكيلاً رسميًّاً موثقاً (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)			
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع			
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي			
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المجمعات والمراكم التجارية.			
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			

ب



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المجمع التجاري المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو المجمع التجاري القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المجمع التجاري، أو مبني قائم لمجمع تجاري.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المجمعات التجارية.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المجمع التجاري:	هو سوق كبير مغلق يتكون من مبني كبير من أكثر من دور، ويحتوى على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن الترفيه، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص

ج.

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

الالي	ان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر	١٤٤٧/٧/٢٢
آخر ميعاد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان	١٤٤٧/١٠/١٢
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان	١٤٤٧/١٠/١٢
إعلان نتيجة المزايدة		تحدد الأمانة/البلدية	
موعد الإخطار بالترسية		تحدد الأمانة/البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار		خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد		من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة/البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى		عند توقيع العقد	



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية المماس في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسات للتعرف على الاحتياطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

أضافه مصطلح المنافسة الإلكترونية ، تقديم المستثمرين عطاء اتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكية " فرص "

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقييم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة:
تليفون:
٢. فاكس:



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والاسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري.
مكونات النشاط	<ol style="list-style-type: none"> ١. محلات تجارية ٢. مراكز ترفيه ٣. ملابس أطفال ٤. مطاعم الوجبات الخفيفة ٥. شقق فندقية
موقع العقار	<p>الحي شعف النماص</p> <p>المدينة النماص</p> <p>شارع شعف النماص</p>
حدود العقار	<p>شمالا : املاك خاصة</p> <p>جنوبا : شارع تنظيمي عرض ١٢ م</p> <p>شرقا : شارع تنظيمي عرض ١٢ م</p> <p>غربا : ارض حكومية</p>
نوع العقار	ارض
مساحة الارض	٤٣٧٥,٨٠
مساحة المباني	
عدد الادوار	
نوع البناء	

الخدمات بالعقار :

سالات آخر



كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣١ من يحق له دخول المزايدة:

۲۱۲

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المجمعات التجارية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو يحكم قضائياً حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استئنافه.

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

*أضافه بند "سرية المعلومات" جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرین عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانه / البلديه

٣/٢ لغة العطاء:

۲/۲/۱

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 مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى، يتم تحديده باللغة العربية عن طريق

۲/۲/۲

مکان تقدیم

٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختامها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية محافظة النماص بحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمارات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، في حالة عدم قبوله الكترونيا كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

مانة/ بلدية مدينه ته

..... الرمز البريدي ب. ص.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بالإعلان وعلى منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب اليوم والوقت المحدد بالإعلان وعلى منصة

فرص

۳۷

نقدية العطاء:

۱۷۷

٢١١ على المستلم استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدفه الازمه، وذلك طباعه او كتابه بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momre.gov.sa

٣/٦/٤ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.

٣/٧ كتابة الأسعار:

٣/٧/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى : أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ ٣/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

على المستثمر دفع القيمة المضافة

٣/٨ مدة سريان العطاء:

٣/٨/١ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي ، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ ٣/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

٣/١٠/١ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١١ مستندات العطاء:

٣/١١/١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣/١١/٢ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣/١١/٣
٣/١١/٤
٣/١١/٥
٣/١١/٦



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤/٣

معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.





وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢

يحق للأمانة/البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥/٣

سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب عطاه قبل فتح المظاريف.

٥/٤

تعديل العطاء:
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





وزارة الشؤون البلدية
والقروية والاسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

الترسية والتعاقد:

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

٦/٢ يتم إخبار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخبار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

تسليم الموق:

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

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





LOGO.ASHWAH.COM



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ...) وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

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

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

مراجعة و Matching مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.

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 والإعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسرب في آية زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم

أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- على المستثمر دفع الضريبة المضافة

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

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



- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة. ٧/٦/٢
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. ٧/٦/٣
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة. ٧/٦/٤
- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:** ٧/٧
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المجمع/المركز التجاري ومطابقته للمواصفات.
- استخدام العقار للغرض المخصص له:** ٧/٨
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** ٧/٩
- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:** ٧/١٠
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:** ٧/١١
- يلتزم المستثمر بما يلى:
- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:** ٧/١٢



يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

- ٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- ٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٤ أحكام عامة:

- ٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ البلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٤/٣ ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤.

٧/١٥ ضريبة القيمة المضافة :

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





كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٨. الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:**
٨/١ مدة العقد (٢٥) (٥٠) خمسة وعشرين
الى من تاريخ تسلم
المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**
٨/٢ يمنح المستثمر فترة (٥%) (٥%) خمسة في المائة من مدة العقد
للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر
بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ
العقد.
- ٨/٣ أنشطة المجمع التجاري:**
٨/٣/١ تشمل أنشطة المجمع التجاري ما يلي:
 - محلات التجارية
 - ملاعب أطفال.
 - مراكز الترفيه.
 - مطاعم الوجبات الخفيفة.
 - صالات رياضية.
- ٨/٣/٢ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو
التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- ٨/٣/٣ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع التجاري.
- ٨/٤ مساحة المحلات التجارية:**
٨/٤ يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة
والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل
نشاط.
- ٨/٥ مواقف السيارات :**
٨/٥ يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٥/١ توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

٨/٥/٢ توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري يواقع موقف سيارة لكل
٢٥ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.

٨/٥/٣ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مررتادي
المجمع التجاري أو العاملين فيه.

٨/٥/٤ تخصيص مواقف لسيارات المعاينين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد
أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف
المعاينين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين
عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للابعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات
البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨/٥/٥ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق
حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨/٥/٦ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو
عن ٢,٥ متر.

٨/٥/٧ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواصفات
السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٨/٦/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة
والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات،



- | | |
|--|-------|
| الاشتراطات الأمنية: | ٨/٧/١ |
| يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيّة | ٨/٧/٢ |
| يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تغيير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول. | ٨/٧/٣ |
| يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة. | ٨/٧/٤ |
| يجب تركيب كاميرات داخل المجمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية. | ٨/٧/٥ |
| يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجمع التجاري. | ٨/٧/٦ |
| يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنيّة. | ٨/٧/٧ |
| يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية. | ٨/٧/٨ |
| يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول. | ٨/٧/٩ |
| إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال. | ٨/٨ |
| تأمين غرفة إسعافات أولية: | ٨/٩ |
| على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء إسعافات أولية في الحالات الطارئة. | ٨/١٠ |
| اللوحات الإعلانية: | ٨/١١ |
| يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات. | ٨/١٢ |
| الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: | ٨/١٣ |
| يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية. | ٨/١٤ |





LOGO.ASHWAH.COM



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والاسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:

١. الارتفاع المسموح به
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعيناً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. تخصيص أماكن للصلة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
٧. مداخل ومخارات المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارات الطوارئ).
٨. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
٩. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
١٠. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقيين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافق السيارات ومرارات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

١١. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.

١٢. توفير عدد مناسب من مخارات الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ مترًا.

١٣. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتواهي الجمالية للواجهات والموقع العام.

١٤. أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.



١٥. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩٤ الاشتراطات الإنسانية:

١. يجب عمل عدة جسات للترية في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال ، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب ، ومرة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
٧. عند استخدام نظام إنساني من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة ، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
١١. يجب استخدام مواد العزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال ، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

٩٥ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار ، أربعة أسلاك ، ٦٠ ذيذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظم التمدييدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.



٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
 ٥. تكون القواعط الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
 ٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
 ٧. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 ٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتقاضي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. تطبيق نظام التأيير على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأيير ما يلي :
 - أ. تأيير حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأيير جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
 - ج. تأيير لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة وخلافه.
 ٩. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 ١٠. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 ١١. إضاءة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩/٦
- الاشتراطات الميكانيكية:**
١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
 ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
 - ب. أخذ احتياطيات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩/٧
- اشتراطات الأعمال الصحية:**

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "الاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٨

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحطويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. 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.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى المبنى في حالة الحرائق.
- ٦.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).





وزارة الشؤون البلدية
والقروية والاسكان
Ministry of Municipal Rural Affairs & Housing

كراسة شروط ومواصفات
المجمعات التجارية

١٠. المرفقات "الملاحق"



١/١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية: المحترم
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤١٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا
على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
للهجالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد
توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات
المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

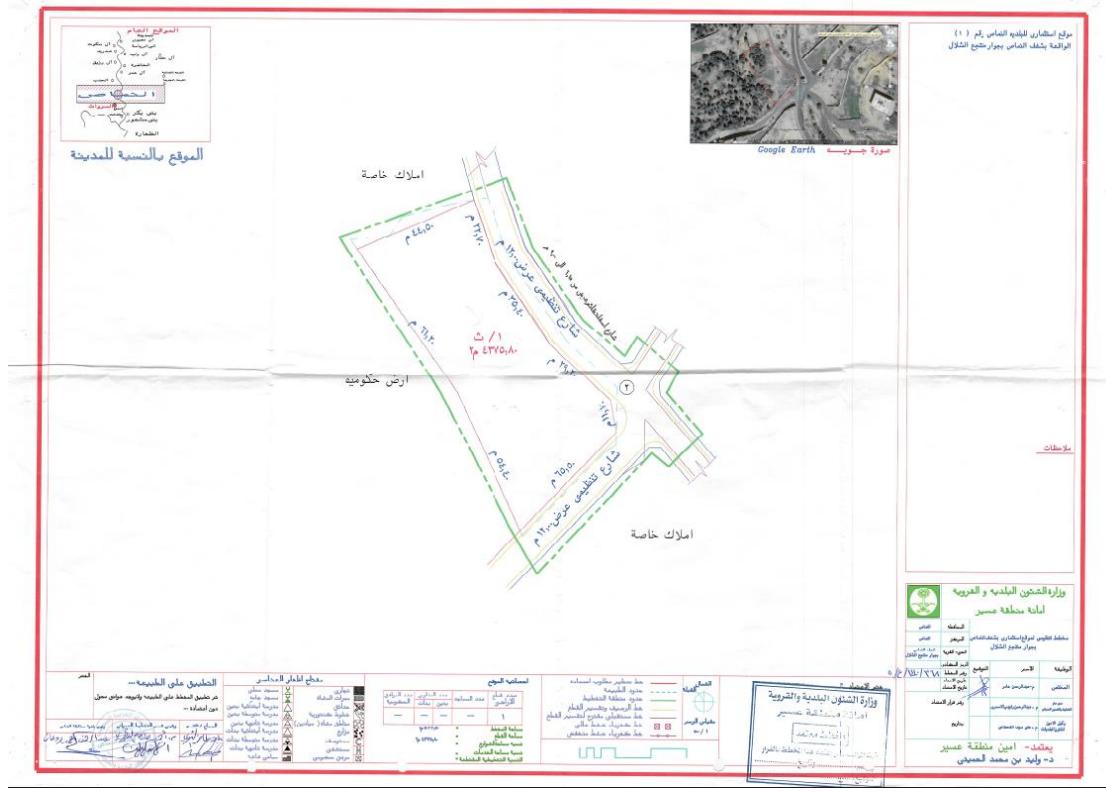
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز جوال

العنوان:
التوقيع
الختم الرسمي

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي)



كي للموقع)



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مجمع تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع	
- صورة لملف العقار	



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 المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ
 - ب. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



٥/١٠ نموذج العقد



رقم العقد
تاریخ العقد
عقد تأجير

إنه في يوم
من :
1. اسم

الأمانة/البلدية
ها
العقد
طرف أول
عنوان
.....

هاتف
فاكس
ص.ب
الرمز
المدينة
البريدي
البريد
الإلكتروني
.....

2. اسم
المستثمر
.....

شركة
مؤسسة
.....
سجل
تجاري
من
.....
ويمثلها
العقد
وينوب عنه في التوقيع
طرف ثان
عنوان
.....

هاتف
فاكس
ص.ب
الرمز
المدينة
البريدي
البريد
الإلكتروني
.....



بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في/...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد.

هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد : **الموقع**
هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار : **العقار**
هو المجمع التجاري المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع : **المشروع**
المحددة بياناته كما هو موضح أدناه : **الجهات ذات العلاقة**
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع. : **الكراسة**
كراسة الشروط والمواصفات : **الكراسة**

المادة الثانية: مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة: وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- نوع النشاط: إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مجمع تجاري

نوع العقار:

- موقع العقار:

- المدينة :

- الحي :

- الشارع :

- رقم المخطط:

- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

- شمالاً:

- جنوباً:

- شرقاً:

- غرباً:

- مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية: (

- مساحة المبني:

- عدد الأدوار :

- نوع البناء :

المادة الرابعة: الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مجمع تجاري ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.



المادة الخامسة : مدة العقد
مدة العقد ()
 () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار
 من الأمانة/البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء
يعطى المستثمر فترة ()
 () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار (ريال فقط)
 ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر
 يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :
 ١. الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
 توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والمتاحف الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
 الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

٦. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.

٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

٩. الالتزام بالاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمرافق التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
 ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد
 لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
 لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

المادة الثانية : الغرامات والجزاءات



عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ والتعديل الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة : فسخ العقد

عشر

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيفها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستئجار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

المادة الثامنة : شروط أخرى

عشر



الشروط والروابط الخاصة

المادة التاسعة عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

