

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مجمع
سكني – تجاري بالقطعة رقم (ت/٩) طريق بني مالك جوار
الكلية التقنية للبنات



جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة..... ٤
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات..... ٦
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى..... ٧
١.	مقدمة..... ٩
٢.	وصف العقار/النشاط..... ١١
٣.	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم..... ١٣
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:..... ١٤
٣. ٦.	تقديم العطاء:..... ١٤
٣. ٧.	كتابة الأسعار:..... ١٤
٣. ٨.	مدة سريان العطاء:..... ١٥
٣. ٩.	الضمان:..... ١٥
٣. ١٠.	موعد الإفراج عن الضمان:..... ١٥
٣. ١١.	مستندات العطاء:..... ١٦
٣. ١٢.	سرية المعلومات:..... ١٦
٤.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء..... ١٨
٤. ١.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:..... ١٨
٤. ٢.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:..... ١٨
٤. ٣.	معاينة العقار:..... ١٨
٥.	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف..... ٢٠
٥. ١.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:..... ٢٠
٥. ٢.	تأجيل موعد فتح المظاريف:..... ٢٠
٥. ٣.	سحب العطاء:..... ٢٠
٥. ٤.	تعديل العطاء:..... ٢٠
٥. ٥.	حضور جلسة فتح المظاريف:..... ٢٠
٦.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع..... ٢٢
٦. ١.	الترسية والتعاقد:..... ٢٢
٦. ٢.	تسليم الموقع:..... ٢٢

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٢٥	7. الاشتراطات العامة
٢٥	١. ٧. توصيل الخدمات للموقع
٢٥	٢. ٧. البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٥	٣. ٧. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة
٢٥	٤. ٧. تنفيذ الأعمال
٢٥	٥. ٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٢٦	٦. ٧. حق الأمانة في الإشراف
٢٧	٧. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٢٧	٨. ٧. استخدام العقار للغرض المخصص له
٢٧	٩. ٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٧	١٠. ٧. موعد سداد الأجرة السنوية
٢٧	١١. ٧. سداد الضريبة المضافة
٢٨	١٢. ٧. متطلبات السلامة والأمن
٢٩	١٣. ٧. إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٩	١٤. ٧. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
٢٩	١٥. ٧. أحكام عامة
٣١	٨. الاشتراطات الخاصة
٣١	١. ٨. مدة العقد
٣١	٢. ٨. فترة التجهيز والانشاء
٣١	٣. ٨. المنهجية وطريقة العمل
٣١	٤. ٨. إدارة المشروع والفنيين
٣٢	٥. ٨. المسؤولية عن المخالفات
٣٢	٦. ٨. النشاط الاستثماري المسموح به
٣٢	٧. ٨. الاشتراطات المتعلقة بالسكني
٣٤	٨. ٨. أنشطة المجمع التجاري
٣٤	٩. ٨. المحلات التجارية
٣٥	١٠. ٨. تجهيزات وتشغيل مطاعم الوجبات الخفيفة والكوفي شوب
٣٦	١١. ٨. مراكز الترفيه
٣٧	١٢. ٨. مواقف السيارات
٣٨	١٣. ٨. اشتراطات التشغيل والصيانة
٣٨	١٤. ٨. الاشتراطات الأمنية
٣٩	١٥. ٨. تأمين غرفة إسعافات أولية
٣٩	١٦. ٨. اللوحات الإعلانية
٣٩	١٧. ٨. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
٣٩	١٨. ٨. متطلبات المعوقين
٣٩	١٩. ٨. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية
٣٩	٢٠. ٨. الفكرة التصميمية

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٤١	٨. ٢١. اللوحات الإرشادية:
٤١	٨. ٢٢. المسؤولية عن الحوادث:
٤٣	9. الاشتراطات الفنية
٤٣	٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:
٤٣	٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:
٤٣	٩. ٣. الاشتراطات المعمارية:
٤٤	٩. ٤. الاشتراطات الإنشائية:
٤٥	٩. ٥. الاشتراطات الكهربائية:
٤٦	٩. ٦. الاشتراطات الميكانيكية:
٤٧	٩. ٧. الاشتراطات الصحية:
٤٧	٩. ٨. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
٥٠	10. المرفقات "الملاحق"
٥٠	١٠. ١. نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦):
٥١	10.2. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):
٥٢	١٠. ٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦):
٥٢	10.4. إقرار من المستثمر:
٥٤	10.5. نموذج العقد:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



أ قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً 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 هوائفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته 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 ومن شهادة التصنيف		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون الضمان ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



١٢	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق	
١٣	صور شهادات الخبرة	
١٤	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر	

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المبنى السكني - التجاري المراد تصميمه وإنشاؤه وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
مبنى سكني تجاري	هو مبنى مكون من دور أو أكثر يحتوي على وحدات سكنية ومكاتب مهنية وإدارية بالأدوار العليا ومحلات تجارية بالدور الأرضي
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
طبقاً لمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
طبقاً لمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
طبقاً لمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنه إيجاريه	موعد سداد أجرة السنوات التالية

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بنى مالك جوار الكلية التقنية للبنات



1-مقدمة

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



١. مقدمة

➤ ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإنشاء مبنى سكني تجاري مع تشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

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

➤ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

• تليفون: ٩٢٠٠٠٨٠٠٩

• أو فاكس: ٠١٧٢٢٥٠٣٣٦

• أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa

• ص.ب ٩٤١ الرمز البريدي ٦٢٥٢١ أبها



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
أبها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

2- وصف العقار / النشاط

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٢. وصف العقار/النشاط

النشاط	مبنى سكني تجاري
مكونات النشاط	سكني - تجاري - مكتبي
موقع العقار	المدينة: أبها
	الحي: طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات
	الشارع: ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات
الأحـدود والاطوال	رقم المخطط: ١٣٤٥/١٤٢٩/١/ع
	رقم العقار: (٩/ت)
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢,٣٣٨,٦٦ م٢
مساحة المباني	طبقاً للاشتراطات البلدية
عدد الأدوار	طبقاً للاشتراطات البلدية
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. ١. من يحق له دخول المزايدة:

٣. ١. ١. يحق للشركات والمؤسسات السعودية ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المباني السكنية - التجارية الراغبين في إنشاء وتشغيل وإدارة مشروع مبنى سكني تجاري في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

٣. ٢. لغة العطاء:

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

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

٣. ٣. مكان تقديم العطاءات:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣. ٦. ٣. والبند ٣. ٦. ٤) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.

٣. ٤. موعد تقديم العطاءات:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (طبقاً لمنصة فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣. ٥. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة (منصة فرص)

٣. ٦. تقديم العطاء:

٣. ٦. ١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣. ٦. ٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣. ٦. ٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣. ٦. ٤. 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@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣. ٧. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٣. ٧. ١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات 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. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣. ٧. ٣. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣. ٨. مدة سريان العطاء:

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

٣. ٩. الضمان:

٣. ٩. ١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣. ٩. ٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣. ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

➤ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٣. ١١. مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣. ١١. ١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣. ١١. ٢. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣. ١١. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣. ١١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣. ٩. أعلاه).

٣. ١١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣. ١١. ٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣. ١٢. سرية المعلومات:

➤ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين 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 الأمانة.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

➤ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة 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 خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤. ٣. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للأمانة 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. تأجيل موعد فتح المظاريف:

➤ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥. ٣. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥. ٤. تعديل العطاء:

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

٥. ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. ١. الترسية والتعاقد:

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

٦. ١. ٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

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

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

٦. ٢. تسليم الموقع:



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٦. ٢. ١. يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة 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 تسليم الموقع تقوم الامانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



7- الاشتراطات العامة

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٧. الاشتراطات العامة

١. ٧. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - طرق - هاتف ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٢. ٧. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٣. ٧. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤. ٧. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل مجمع تجاري 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.

٥. ٧. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١. ٥. ٧. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٧. ٥. ٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧. ٥. ٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧. ٥. ٤. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧. ٥. ٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧. ٥. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧. ٥. ٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧. ٦. حق الأمانة في الإشراف:

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

٧. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٧. ٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرة الشروط والمواصفات.

٧. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

➤ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧. ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

➤ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧. ٩. 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 تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات والمحلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد

٧. ١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:

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

٧. ١١. سداد الضريبة المضافة

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٢. ٧. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

١. ١٢. ٧. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢. ١٢. ٧. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣. ١٢. ٧. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٤. ١٢. ٧. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
٥. ١٢. ٧. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٦. ١٢. ٧. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٧. ١٢. ٧. يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٧. ١٢. ٨. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

٧. ١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

➤ يحق للأمانة 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. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٧. ١٤. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧. ١٤. ٢. تتول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧. ١٥. أحكام عامة:

٧. ١٥. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٧. ١٥. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧. ١٥. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧. ١٥. ٤. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٧. ١٥. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧. ١٥. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

1. 6. 15. 7. وثيقة العقد الأساسية.

2. 6. 15. 7. كراسة الشروط والمواصفات.

3. 6. 15. 7. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

4. 6. 15. 7. خطاب قبول العرض والترسية



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. ١. مدة العقد:

➤ مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

٨. ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (٧ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨. ٣. المنهجية وطريقة العمل:

٨. ٣. ١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

٨. ٣. ٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٨. ٣. ٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٨. ٣. ٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

٨. ٤. إدارة المشروع والفنيين:

٨. ٤. ١. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة والافضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٨. ٤. ٢. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودة للوظائف المتاحة بالمشروع.

٨. ٥. المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

٨. ٦. النشاط الاستثماري المسموح به:

➤ النشاط الاستثماري المسموح به هو " مبنى سكني - تجاري " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٨. ٧. الاشتراطات المتعلقة بالسكني:

٨. ٧. ١. المداخل:

٨. ٧. ١. ١. لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي بالجزء الخلفي للمباني التي تقع على شارع واحد، بل يكون في الأمام أو في الارتداد الجانبي على الا يقل الارتداد الجانبي عن (٢,٥ م)، ويستثنى من ذلك المباني التي لها مواقف رئيسية في الخلف أو التي تقع على شارعين أمامي وخلفي شريطة توفير مواقف طولية على طول واجهة المدخل.

٨. ٧. ١. ٢. يجب فصل مدخل الجزء السكني عن مدخل الجزء التجاري من المبنى.

٨. ٧. ١. ٣. تتناسب مساحة المدخل مع مساحة الدور الأرضي وعدد الوحدات السكنية، بحيث لا تقل عن (١٢%) من مساحة الدور الأرضي، والحد الأدنى لمساحة المدخل في جميع الأحوال هو (٢٣٠م) أو طبقاً للاشتراطات البلدية.

٨. ٧. ١. ٤. لا تحسب مساحة بين الدرج ضمن مساحة المدخل.

٨. ٧. ١. ٥. لا يسمح بوضع المدخل الرئيسي للمبنى تحت الدرج بل يكون مستقلاً بذاته (إذا كان جهة الارتداد ضمن الارتداد)

٨. ٧. ١. ٦. لا يقل عرض المدخل عن (٣م) أو عن (١/٣) الضلع الآخر لصالة المدخل.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

7. 1. 7. 8. يلزم تأمين منحدرين للمعاقين بعرض لا يقل عن (٩٠ سم) وبنسبة ميل لا تزيد عن (١٠%).

8. 1. 7. 8. يلزم تزويد مدخل المبنى الرئيسي بصناديق طرود للبريد بحيق يكون لكل شقة صندوق مستقل وتكون مرقمة بوضوح حسب الشقق.

9. 1. 7. 8. يلزم أن تحتوي كل شقة سكنية كحد أدنى على غرفة استقبال (مجلس) غرفة نوم، صالة، مطبخ، حمام ودورة مياه، وإرفاق جدول يوضح المساحات المطلوبة للعناصر المكونة للوحدة السكنية.

10. 1. 7. 8. تفصل مناوور الخدمات عن مناوور الإضاءة والتهوية الخاصة للعناصر الأخرى مثل النوم وغرفة الجلوس والطعام.

اسم العناصر	الحد الأدنى للمساحة	الحد الأدنى للطول
غرف الاستقبال المجلس وغرف الطعام	٢٠ م	٤ م
غرف نوم	١٢ م	٣ م
المطابخ	٧,٥ م	٢,٥ م
دورة مياه	٤ م	١,٨ م
دورة مياه خاصة بالمجلس	١,٢٥ م	١ م
مساحة مدخل الشقة	٣,٦ م	١,٨ م
الحد الأدنى لعرض الممرات الداخلية		١,٢ م
الحد الأدنى لعرض الممرات الخارجية بين الشقق شريطة ألا يقل عن خمس طول الممر		٢ م
المساحة الكلية للوحدة السكنية بحد أدنى ١٠٠ م		

٨. ٧. ٢. الملاحق العلوية:

1. 2. 7. 8. يسمح ببناء ملاحق علوية بحيث لا تتجاوز (١٠%) من مساحة الدور الأرضي على أن يتم تحديدها على المخططات الابتدائية والنهائية عند إصدار رخصة البناء.

2. 2. 7. 8. يمنع إنشاء ملاحق أرضية في العمارات السكنية والتجارية.

3. 2. 7. 8. يلزم مراعاة خصوصية المجاورين والشوارع.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



8. 2. 7. 4. عدم وجود فتحات جهة المجاورين والشوارع.

٨. ٧. ٣. المناور:

➤ ويقصد بها بئر يخترق قطاع المباني ويتم من خلاله انتقال الهواء والضوء الطبيعي إلى عناصر المبنى الأخرى وهي على النحو التالي:

النوع	الحد الأدنى للمساحة	الحد الأدنى للعرض	الحد الأدنى للطول
المناور التي تطل عليها غرف	٦ م ^٢	٢ م	٢ م
المناور التي تطل عليها مطابخ	٤ م ^٢	٢ م	٢ م
المناور التي تطل عليها حمامات	٣ م ^٢	١,٥ م	٢ م
المناور التي تطل عليها مكاتب	٦ م ^٢	٢ م	٣ م

➤ جميع ماورد من مساحات وأطوال استرشادية ويجب عمل التصاميم وأخذ الموافقات من الجهات المعنية كما يجب الالتزام بالأكواد الخاصة وبالاشرطيات البلدية.

٨. ٨. أنشطة المجمع التجاري:

٨. ٨. ١. تشمل نشطة المجمع التجاري ما يلي:

8. 1. 1. المحلات التجارية

8. 1. 2. مطاعم الوجبات الخفيفة والكوفي شوب.

٨. ٨. ٢. مراكز الترفيه.

٨. ٨. ٣. لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم فقط مواقف سيارات.

٨. ٩. المحلات التجارية:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٨. ٩. ١. لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢٢٤م) ولا يقل عرضه عن (٤).

٨. ٩. ٢. يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم أو جزء منه للسكن.

٨. ٩. ٣. لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).

٨. ٩. ٤. لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

٨. ٩. ٥. لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

٨. ٩. ٦. تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي +٢,٨م ومستوي +٣,٨م من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب في أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

٨. ٩. ٧. لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

٨. ٩. ٨. عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

٨. ١٠. تجهيزات وتشغيل مطاعم الوجبات الخفيفة والكوفي شوب:

٨. ١٠. ١. يلتزم المستثمر بتجهيز الموقع ومرافقه ليؤدي الغرض المخصص له ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعه أو غير مقاومة للحريق.

٨. ١٠. ٢. توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٨. ١٠. ٣. أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

٨. ١٠. ٤. يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

٨. ١٠. ٥. توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.

٨. ١٠. ٦. توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٨. ١٠. ٧. تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وتقديم الاطعمة والمشروبات صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.

٨. ١٠. ٨. استخدام استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام موقد الديزل.

٨. ١٠. ٩. في حالة استخدام موقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

٨. ١٠. ١٠. تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.

٨. ١١. مراكز الترفيه:

٨. ١١. ١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات اللازمة لممارسة الألعاب.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٨. ١١. ٢. يجب على المستثمر أن يراعى أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية في حالة عدم وجودها.

٨. ١١. ٣. يجب أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخططات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية والانجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وإصلاحها.

٨. ١١. ٤. ضرورة عمل الحماية اللازمة لعدم تعرض الأطفال لأي مخاطر أثناء استخدام أماكن الترفيه.

٨. ١٢. مواقف السيارات:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

٨. ١٢. ١. توفير موقف سيارة لكل محل بالمجمع التجاري.

٨. ١٢. ٢. توفير مواقف سيارات لمرتادي المجمع التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠م من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.

٨. ١٢. ٣. لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

٨. ١٢. ٤. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المجمع، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨. ١٢. ٥. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٨. ١٢. ٦. بالنسبة لمواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

٨. ١٣. اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨. ١٣. ١. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

٨. ١٣. ٢. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ

٨. ١٣. ٣. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

٨. ١٣. ٤. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨. ١٤. الاشتراطات الأمنية:

٨. ١٤. ١. الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفنيس والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٨. ١٤. ٢. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٨. ١٤. ٣. يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٨. ١٤. ٤. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٨. ١٤. ٥. تأمين غرف إذا كان بالمجمع التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

٨. ١٥. تأمين غرفة إسعافات أولية:

➤ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨. ١٦. اللوحات الإعلانية:

➤ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبني والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

٨. ١٧. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

➤ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

٨. ١٨. متطلبات المعوقين:

➤ يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ وما يجد عليها من تعديلات.

٨. ١٩. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨. ٢٠. الفكرة التصميمية:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



➤ لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي:

٨. ٢٠. ١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

➤ يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

٨. ٢٠. ٢. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات الموقع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع

٨. ٢٠. ٣. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

➤ على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

٨. ٢٠. ٤. المخططات والتصاميم العمرانية:

➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

٨. 20. 4. 1. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

٨. 20. 4. 2. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

٨. 20. 4. 3. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.

٨. 20. 4. 4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٨. ٢٠. ٥. خطة تنمية عناصر المشروع:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



➤ يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

1. 5. 20. 8. دراسة الأسواق المستهدفة.

2. 5. 20. 8. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

3. 5. 20. 8. التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٨. ٢٠. ٦. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

➤ على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

1. 6. 20. 8. العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

2. 6. 20. 8. الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.

3. 6. 20. 8. القيمة المضافة للمشروع.

4. 6. 20. 8. التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

٨. ٢١. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. ٢٢. المسئولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



8- الاشتراطات الفنية

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. الاشتراطات الفنية

٩. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٩. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٣. الاشتراطات المعمارية:

٩. ٣. ١. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

٩. ٣. ٢. أن يحتوي التصميم على مناظير ثلاثية الأبعاد لتوضيح شكل المنتج النهائي.

٩. ٣. ٣. ضرورة عمل مخططات ورشة ومخططات تنفيذية بعد اعتماد التصميم وكذلك عمل قطاعات طولية وعرضية.

٩. ٣. ٤. ضرورة عمل مخططات كما نفذ وتسليمها للمالك وذلك لتسهيل أعمال الصيانة اللاحقة بالمشروع.

٩. ٣. ٥. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. ٣. ٦. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٩. ٣. ٧. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٩. ٣. ٨. توفير غرف للإدارة ومصلًى.

٩. ٣. ٩. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.

٩. ٣. ١٠. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.

٩. ٣. ١١. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٣. ١٢. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٣. ١٣. تسوير وإضاءة الموقع وتشجير.

٩. ٣. ١٤. بالالتزام بالأكواد المعمارية والاشتراطات البلدية الواردة في ذلك.

٩. ٤. الاشتراطات الإنشائية:

٩. ٤. ١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٩. ٤. ٢. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٩. ٤. ٣. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٩. ٤. ٤. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.

٩. ٤. ٥. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩. ٤. ٦. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٩. ٤. ٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٩. ٤. ٨. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٩. ٤. ٩. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٩. ٤. ١٠. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩. ٥. الاشتراطات الكهربائية:

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. ٥. ١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
٩. ٥. ٢. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
٩. ٥. ٣. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
٩. ٥. ٤. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.
٩. ٥. ٥. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.
٩. ٥. ٦. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).
٩. ٥. ٧. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وإفية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٩. ٦. الاشتراطات الميكانيكية:

٩. ٦. ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٩. ٦. ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٩. ٦. ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٩. ٦. ٣. ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

٩. ٦. ٣. ٢. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩. ٧. الاشتراطات الصحية:

٩. ٧. ١. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٩. ٧. ٢. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٩. ٧. ٣. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩. ٧. ٤. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩. ٨. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٩. ٨. ١. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

٩. ٨. ٢. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.

٩. ٨. ٣. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٩. ٨. ٤. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. ٨. ٥. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

9-المرفقات (الملاحق)

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



المرفقات "الملاحق"

٩. ٩. نموذج عطاء يقدم في مزايمة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

معالي أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري من خلال المنافسة.

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 للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				

العنوان

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

العنوان

الاسم

الختم الرسم

التوقيع

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. ١٠. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)




صور جوية للقطعة رقم (٩/ت) ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

بطاقة وصف مبنى سكني تجاري طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

القطعة رقم (ت/٩)

رقم المخطط

1/ع/1429/1345

الموقع: قطعة (٨/ت) ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

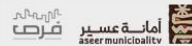
إحداثيات الموقع

point	EASTING	NORTHING
1	241608.47	2027458.99

مساحة الموقع = 2,338,66 م²

مدة العقد : 25 سنة





إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



٩. ١١. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة عسير التوقيع - صورة لملف العقار	

٩. ١٢. إقرار من المستثمر

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



➤ يقر المستثمر بما يلي:

٩. ١٢. ١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٩. ١٢. ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
٩. ١٢. ٢. 1. 2. 12. 9. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
٩. ١٢. 2. 2. 12. 9. لائحة المباني والمجمعات السكنية - التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٩. ١٢. ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

٩. ١٣. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

١ - أسم الأمانة / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

٢ - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز 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.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات

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	
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. 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			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار		(حسب الكروكي المرفق)	
	شمالا	جنوبا	شرقا
	بطول	بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المباني		نوع البناء
			عدد الادوار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



المادة الخامسة :	مدة العقد
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، 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 () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.	
المادة السابعة :	الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () 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 يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.	
المادة التاسعة :	الرقابة على تنفيذ العقد

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



للأمانة 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 المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.
المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ١٤٣٦٧/٤/٥٣٦٧ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.
المادة الثالثة عشر : فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. 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، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/ت)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



المادة الرابعة عشر :	إلغاء العقد
يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.	
المادة الخامسة عشر :	المنشآت المقامة على العقار
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.	
المادة السادسة عشر :	مرجع العقد
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.	
المادة السابعة عشر :	الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.	
المادة الثامنة عشر :	شروط أخرى
الشروط 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.	

والله ولي التوفيق،،،

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

إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (٩/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات



الطرف الأول

الطرف الثاني



إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني - تجاري قطعة (ت/٩)
ابها طريق بني مالك جوار الكلية التقنية للبنات