

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للخطبيط والبرامج
الإدارية العامة لشئون الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح





13	3/1 من يحق له دخول المزايدة.
13	3/2 مكان تقديم العطاءات
13	3/3 موعد تقديم العطاءات
13	3/4 موعد فتح المظاريف
13	3/5 تقديم العطاء
14	3/6 كتابة الأسعار
14	3/7 مدة سريان العطاء
14	3/8 الضمان
14	3/9 موعد الإفراج عن الضمان
14	3/10 مستندات العطاء
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكرامة
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة
17	4/3 معاينة العقار
18	ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
19	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف
19	5/3 سحب العطاء
19	5/4 تعديل العطاء
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	6/1 الترسية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	
22	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	7/4 تنفيذ الأعمال	
23	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
24	7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
24	7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	
24	7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
24	7/10 موعد سداد الأجرة السنوية	
24	7/11 متطلبات السلامة والأمن	
25	7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	7/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	



25	7/14 أحكام عامة
28	الاشتراطات الخاصة
29	8 مدة العقد
29	8/1 فترة التجهيز والإنشاء
29	8/2 وقت ومدة التشغيل اليومية
29	8/3 المسئولية عند المخالفات
29	8/4 تأمين الحراسات
29	8/5 أماكن تجهيز الطعام
29	8/6 مواقيف السيارات
30	8/7 اشتراطات الصيانة
30	8/8 اشتراطات شروط ومواصفات كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
30	8/9 الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
31	الاشتراطات الفنية	9
32	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
32	9/2 الاشتراطات المعمارية	
33	9/3 الاشتراطات الإنسانية	
34	9/4 الاشتراطات الكهربائية	
36	9/5 الاشتراطات الميكانيكية	
37	9/6 الاشتراطات الأعمالي الصحية	
37	9/7 اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق)	
38	9/8 اشتراطات تركيبات الغاز	
42	المرفقات (الملاحق)	10
43	10/1 نموذج العطاء	
44	10/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	
45	10/3 نموذج محضر تسليم العقار	
46	10/4 إقرار المستثمر	
47	10/5 نموذج العقد	



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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			1
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)			2
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع			3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري			4
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة قصور الأفراح.			5
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			6
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			7



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو قصر الأفراح المراد تشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العمقار:	هو مبني قائم ترغب البلدية في تشغيله قصر افراح
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل قصور الأفراح.
مقدم العطاء:	يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
قصر الأفراح:	هو مبني مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة/البلدية
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/البلدية
تاریخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
بداية سريان مدة العقد	خلال شهر من توقيع العقد
موعد سداد أجرة السنة الأولى	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
	عند توقيع العقد

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

1. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية القويسمة في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص وتشغيل وإدارة قصر أفراح 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 / البلديه 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 / البلديه أهدافها.

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار:
..... إدارةالاستثمار والتخصيص ببلدية القويسمة
٢. أو على منصة فرص:

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

2. وصف العقار



2. وصف العقار

نوع النشاط	قصر أفراد
موقع العقار	المدينة القويضة
رقم العقار بدون	الشارع
بطول : 132.11 م	رقم المخطط 1077
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض 28 م
بطول : 77.20 م	جنوباً: شارع عرض 20 م
بطول : 80.20 م	شرقاً: شارع عرض 60 م
	غرباً: شارع عرض 20 م
نوع العقار	مبني قائم
نوع العقار	

الخدمات بالعقارات

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد و الشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة قصور الأفراح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرا عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية الموافقة على استبعاده.

3/1

مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: أمانة/بلدية مدينة ص. ب الرمز البريدي.....

3/2

موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد محدد عن طريق منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3/3

موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بمنصة فرص

3/4

تقديم العطاء:

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

3/5

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفویض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس..

3/5/1

كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

3/6

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.

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حرفاً) بالريال السعودي.



3/6/3	لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.	مدة سريان العطاء:	3/7
	مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، 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.	الضمان:	3/8
3/8/1	يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 بالمائة من قيمة العطاء، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، 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، وقابلًا للتتمديد عند الحاجة.	موعد الإفراج عن الضمان :	3/9
3/8/2	يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.	مستندات العطاء :	3/10
3/10/1	يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره : نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).	3/10/2
3/10/2	وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.	كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.	3/10/3
3/10/4			



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 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.

4/2 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 تقديمه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 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 تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

5. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف



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

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

5/1

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.

تأجيل موعد فتح المظاريف :

5/2

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.

سحب العطاء :

5/3

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

تعديل العطاء:

5/4

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

حضور جلسة فتح المظاريف :

5/5

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 توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

الترسية والتعاقد:	6/1
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.	6/1/1
يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.	6/1/2
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.	6/1/3
تسليم الموقـع:	6/2
يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، 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.	6/2/1
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.	6/2/2

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

7. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

- 7/1 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.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع قصر الأفراح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء قصر الأفراح إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء ، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- مراجعة ومطابقة 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، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**
- 7/6/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة**
- 7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.**
- 7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعين على المستثمر أن**



يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.	7/6/4	يلتزم المستثمر بعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للموصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والموصفات والمخططات المعتمدة.	7/7
تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	7/8	و قبل السماح بالتشغيل يقدم المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ قصر الأفراح و مطابقتهم للموصفات.	استخدام العقار للغرض المخصص له :
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.	7/9	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :	لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف ، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
موعد سداد الأجرة السنوية:	7/10	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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.	متطلبات السلامة والأمن :
يلتزم المستثمر بما يلي :	7/11	يلتزم المستثمر بما يلي :	7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى ، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.	7/11/2	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.	7/11/3
إلغاء العقد للمصلحة العامة:	7/12	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.	7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.	7/13	كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح	الصفحة 24 من 46



7/13/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

أحكام عامة :

7/14

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم موضح بمنصة فرص هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/14/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

8. الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد:	8/1
مدة العقد موضح بمنصة فرص وتبداً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.	
فترة التجهيز والإنشاء:	8/2
يمنح المستثمر فترة (لا يوجد) 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.	
وقت ومدة التشغيل اليومية:	8/3
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل قصور الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.	
المسؤولية عن المخالفات:	8/4
يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام القصر، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في القصر بصفة مستمرة.	
تأمين الحراسات:	8/5
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات الازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.	
أماكن تجهيز الطعام:	8/6
8/6/1 يراعى المستثمر العناية التامة بالمتطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في القصر بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطعم والمطبخ.	
إذا كان صاحب القصر محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية ، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها ، وعلى صاحب القصر توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.	8/6/2
مواقف السيارات :	8/7
يلتزم المستثمر بما يلي:	
8/7/1 توفير مواقف سيارات لمرتادي قصر الأفراح بواقع موقف سيارة لكل 50 م2 من مسطحات المبني.	
8/7/2 مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.	
8/7/3 لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبني ، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبني قصر الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورتين فقط فوق سطح الأرض.	
8/7/4 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.	
اشتراطات الصيانة:	8/8
8/8/1 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبني القصر وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.	



8/8/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

8/9

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة قصر الأفراح ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلديّة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

9. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

9/1

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

الاشتراطات المعمارية:

9/2

الآن يزيد المبني عن دور واحد، وألا يتتجاوز أقصى ارتفاع للفراخ
الداخلي عن 6 أمتار.

يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على الأقل يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالات الرجال - صالة النساء- صالات الطعام).

9/2/3 يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة
بالجدول رقم (1).

جدول رقم(1) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

المعيار التصميمي	العنصر
1.65 م / رجل	صالحة الرجال
1.80 م / امرأة	صالحة النساء بما فيها المنصة Stage
0.80 م / وجبة (امرأة أو رجل)	صالحة الطعام
0.20 م / (امرأة + رجل)	المطبخ
دورة واحدة لكل 40 رجل أو امرأة	دورات المياه

الآن تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.
يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم
احتياجات المشروع.

9/2/4

9/2/5

الى ذلك مراعاة علاقة عناصر المشروع بعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتنااسب مع عدد المدعوبين.

9/2/6

الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتاسب مع عدد المدعوين ويحقق الخصوصية.

9/2/7

يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل الرئيسية للمبني عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:

- مدخل خاص بالرجال
مدخل خاص للنساء
مدخل خاص بالخدمة

تحدد موقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.

9/2/9

تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة لدى استعمالها في حالات الطوارئ.

9/2/10



يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن 2 متر، وفي حالة زيادة الطاقة الاستيعابية عن 300 شخص (ثلاثة عشرة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار 0.05 متر لكل عشرة أشخاص.	9/2/11
ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية، وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.	9/2/12
الاهتمام بالتوابع الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي للمنطقة.	9/2/13
الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة من المشروع.	9/2/14
اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ المنطقة ولأسلوب التصميم.	9/2/15
استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.	9/2/16
ضرورة عزل الصوت ببنك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم حماية المجاورين من آثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها ، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات عالية كصالة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما يلي:	9/2/17
<p>أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الواقعية المناسبة من الموضوعات.</p> <p>ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الموضوعات إلى المجاورين.</p> <p>ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتجاج.</p>	
الاشتراطات الإنسانية:	9/3
أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.	9/3/1
أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحرق ومطابقة للاشتراطات.	9/3/2
في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والواقية من الصدأ والتآكل والحرق.	9/3/3
أن يعد تقرير لترابة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنسانية.	9/3/4
ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكلود البناء الموحد.	9/3/5
يراعى في الدراسات الإنسانية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.	9/3/6
تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنسانية للجهة المختصة بالبلدية.	9/3/7
عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.	9/3/8



- 9/3/9 يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبني.
- 9/3/10 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل الازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقييم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسؤوليتهم الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشآت للحريق حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب القصر بإعادة تشغيله.
- 9/3/11 في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.
- الاشتراطات الكهربائية: 9/4
- 9/4/1 يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية 220/127 فولت أو 220/380 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك 60 ذبذبة/ثانية.
- 9/4/2 تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/4/3 فصل الإنارة الخارجية - وتشمل إنارة المبني من الخارج والزينات والموقع العام والحدائق والأسوار - عن الإنارة الداخلية.
- 9/4/4 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.
- 9/4/5 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.
- 9/4/6 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9/4/7 لا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن 1.40 متر.
- 9/4/8 لا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبني عما هو موضح بالجدول رقم (2) التالي :

جدول رقم (2)

شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبني

شدة الإنارة	الفراغ
صالات الجلوس والطعام والمرات	300 لوكس
المطبخ	700 لوكس
المغاسل ودورات المياه	300 لوكس
الموقع الخارجي	50 لوكس



9/4/9 يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

أ. وحدات إنارة للطوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.

ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

د.

غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.

هـ. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

9/4/10 الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.

بـ. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي... الخ.

جـ. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

9/4/11 تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة.

9/4/12 يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

الاشتراطات الميكانيكية :

9/5

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :

9/5/1 أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة

لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :

9/5/1/1 التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند

تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

9/5/1/2 يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

9/5/1/3 في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديداً للمياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات



الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن .%50

في حالة استخدام مكيفات نوع شباك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

التهوية (شفط / طرد) Ventilation

9/5/2

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجدد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :
أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترن استعماله.
ب. تستخدم مراوح التهوية في المطبخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن 2 م من سطح الأرض.
ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

1. دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م³)
- سعة مروحة التهوية تكون 6 س م³/ ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.
- سعة مروحة التهوية تكون 15 س م³/ ساعة لدورات المياه المجمعة

2. المطبخ والمستودعات :

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية 30 س م³/ دقيقة

9/5/3

المولد الاحتياطي :Standby Generator ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :
1/3/5/9 ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحرائق والثلاجات ... إلخ.

اتخاذ احتياطات السلامة الالزمة في موقع المولد وخزان الوقود.

3/3/5/9 يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

اشتراطات الأعمال الصحية :

9/6

وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي والتقوية وأجهزة المطبخ ودورات المياه وأماكن العرسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط الداخلية لها، ويشترط ما يلي :

9/6/1 تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو المواصفات العالمية المعمول بها.

9/6/2 التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.



المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة التنظيف كالسيراميك والفيشاني ونحوهما.	9/6/3
يتم تحديد عدد المغاسل الواقع مغسلة لكل 20 شخص (رجل- امرأة) على ألا يقل عدد المغاسل عن 8 مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال- نساء).	9/6/4
اشتراطات السلامة (الوقاية من الحرائق):	9/7
أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتغال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.	9/7/1
توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن 15 متراً.	9/7/2
توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال- النساء- الطعام) تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا تسبب انزلاق).	9/7/3
تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبني عن 2000م ² وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن 5000م ² .	9/7/4
ضرورة توفير أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.	9/7/5
تفصل الصالات (الرجال- النساء- الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن 60 دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.	9/7/6
أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.	9/7/7
أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وأن تكون جزءاً من طريق النجاة.	9/7/8
أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.	9/7/9
أن يوضع مخطط لإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبني المشروع.	9/7/10
يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.	9/7/11
اشتراطات تركيبات الغاز :	9/8
في حالة الحاجة للاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي :	
يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبني أو منشأة مجاورة عن 3 أمتار.	9/8/1
في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية :	9/8/2



9/8/1 تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً لشروط
ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية

9/8/2 أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا تقل
المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن 15 سم، وأن
يراعى ما يلي :

أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن 30 سم من جميع
الجهات.

ب. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن 10 سم.

ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن
15 سم.

د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب
الرطوبة إلى مناطق الخزان.

هـ. يملا الفراغ حول الخزان برمel ناعم جاف حتى أعلى سطح
الخزان ويشرط عدم ظهر فتحة التفتيش والتعبئة.

وـ. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل
سمكه عن 10 سم وب أحجام يمكن رفعها بسهولة.

إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو
وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :

أـ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض وسطح الخزان عن 60 سم.

بـ. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل
عن 15 سم.

أن تكون مواسير التهوية طبقاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية
السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في
خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).

9/8/3

9/8/4

ملاحظة : المبنى قائم والمستمر غير ملزم بما في الكراهة من اشتراطات الإنشاء

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
قصور الأفراح

10. المرفقات (الملحق)



10/1 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج 6 / 7)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / ٢٠١٤ هـ المتضمن رغبتكم لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل قصر تأجير موقع في مدينة أفراح.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالينة العقار على الطبيعة معالينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



10/2 المخطط العام للموقع (الرسم
الкроكي للموقع)

كما هو موضح بالخريطة الرقمية عبر منصة فرص



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	الرقم:
	التاريخ:
	العقار رقم:
	بلدية
نارخه:	رقم عقد التأجير:
	اسم المستأجر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة قصر أفراح بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالي في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
الختم	التوقيع
رئيس بلدية	التوقيع
صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر 10/3

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.



2. 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 3/ب/38313

في 1423/09/24هـ

ب. الاشتراطات الفنية لإقامة قصور الأفراح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

10/4 نموذج العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد موضح بمنصة فرص و تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب حضور تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (لا يوجد) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة : الإيجار السنوي

السادسة

إيجار السنوى للعقار (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

المادة السابعة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

- 1 الحصول على التراخيص الازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2 تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 3 توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 4 تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- 5 الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- 6 الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- 7 سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- 8 تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- 9 الالتزام بالاشتراطات الفنية لقصور الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 10 سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة : الرقابة على تنفيذ العقد

السابعة

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 : الالتزام بالنشاط المحدد

الثانية



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 عشر : الغرامات والجزاءات

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 218 في 6/8/1422هـ والتميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 25/1/1423هـ. وللأمانة/البلدية 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/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2- 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 بالإنذار.

3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإنذار.

4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.

5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

6- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية لإلغاء 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



عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للأمانة/ للبلدية ، 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 3/ب/38313 في 23/9/1423 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 للائحة التصرف

بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 24/12/1426 هـ.

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 والمكالمات 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 ولی التوفيق،،

من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

حرر هذا العقد بتاريخ / /
واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني