



كراسة شروط ومواصفات أنشاء وتشغيل وصيانة صالة رياضية ترفيهية



F

كراسة شروط ومواصفات صالة رياضية ترفيهية





فهرس محتوى الكراسة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٩
١,٣	من يحق له دخول المزايدة	٩
٢,٣	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	٩
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٠
٦,٣	تقديم العطاء	١٠
٧,٣	سرية المعلومات	١٠
٨,٣	كتابة الأسعار	١٠
٩,٣	مدة سريان العطاء	١١
١٠,٣	الضمان	١١
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان	١١
١٢,٣	مستندات العطاء	١٢/١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٣
1.4	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
2.4	الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٣
3.4	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
1.5	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
2.5	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
3.5	سحب العطاء	١٤
4.5	تعديل العطاء	١٤
5.5	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٤

كراسة شروط ومواصفات صالة ألعاب ترفيهية

الصفحة ١ من ٣٨





١٥	الترسية والتعاقد	1.6
١٥	تسليم الموقع	2.6
١٦	الاشتراطات العامة	٧
١٦	توصيل الخدمات للموقع	1.7
١٦	البرنامج الزمني للتنفيذ	2.7
١٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3.7
١٦	تنفيذ الأعمال	4.7
١٦	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5.7
١٧	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6.7
١٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7.7
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	8.7
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9.7
17	موعد سداد الأجرة السنوية	10.7
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	11.7
١٨	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	12.7
١٨	أحكام عامة	13.7
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	1.8
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	2.8
١٩	العائد السنوي	3.8
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	4.8
١٩	أنشطة المستودع	5.8
١٩	أسلوب وطريقة التخزين	6.8
١٩	متطلبات الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة	7.8
١٩	مواقف السيارات	8.8
١٩	الصيانة	9.8
20	الاشتراطات المكانية للمستودعات	١٠,٨
21	الاشتراطات الخاصة طبقاً لتصنيف المستودعات	١١,٨
٢١	اللوحات الاعلانية	١٢,٨
٢٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣,٨
	الالتزام باللوائح	١٤,٨



٢٢	الغرامات والجزاءات	١٥,٨
٢٢	القيمة المضافة	١٦,٨
23	اشتراطات الأمن والسلامة	٩
٢٣	الإجراءات الوقائية	1.9
٢٣	اللوحات الإرشادية	2.9
23	ملابس العاملين والمهمات الوقائية	3.9
23	خطة الطوارئ	4.9
٢٤	تدريب العاملين	5.9
٢٤	تأمين مستلزمات الإسعاف	6.9
٢٤	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٧,٩
٢٤	المسؤولية عن حوادث العمل	٨,٩
٢٤	مخططات السلامة ومكافحة الحريق	٩,٩
٢٥	الاشتراطات الفنية	١٠
٢٥	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,١٠
٢٦/٢٥	الاشتراطات المعمارية	٢,١٠
٢٧	المخططات المعمارية	٣,١٠
٢٨/٢٧	متطلبات الاستدامة	٤,١٠
٢٩	متطلبات الوصول الشامل	٥,١٠
٣٠	الاشتراطات الانشائية	٦,١٠
٣٠	المخططات الانشائية	٧,١٠
٣٠	اشتراطات الأعمال الصحية	٨,١٠
٣٢/٣١	اشتراطات الاعمال الكهربائية	٩,١٠
٣٣	مخططات الاعمال الكهربائية	١٠,١٠
٣٤	المرفقات	١١
٣٤	نموذج العطاء	١,١١
٣٥	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١١
٣٦	نموذج محضر تسليم عقار	٣,١١
٣٦	إقرار من المستثمر	٤,١١
٣	عقد الايجار	٥,١١





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
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	صورة رخصة الاستثمار الاجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد اقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد صالة ألعاب ترفيهية
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
صالة ألعاب ترفيهية	هو الذي يستخدم لغرض صالة ألعاب ترفيهية
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل النشاط.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠٢٦/١/١٨ م
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦/٣/١٩ م
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦/٣/١٩ م
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	الاكتروني
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	الاكتروني
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	





1 . مقدمة:

ترغب بلدية محافظة بيشة طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة صالة ألعاب ترفيهية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها.

وترحب البلدية 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 بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

تليفون: ٠١٧٦٢٢٦٦٠٢

أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





2. وصف العقار:

نوع النشاط	تجاري
مكونات النشاط	أنشاء وتشغيل وصيانة صالة رياضية ترفيهية
موقع العقار	المدينة: بيشة الشارع: شارع عرض ٢٠ م رقم المخطط: ٣/ع/١٤١٦/١٣٤ البلدية: بلدية محافظة بيشة الحي: جنوب المدينة رقم العقار: ٥٠٠ م
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض ١٥ م جنوباً: شارع عرض ١٥ م شرقاً: شارع عرض ٢٠ م غرباً: شارع عرض ١٠ م بطول: ٣٠ م ثم كسرة نحو الجنوب بطول ٣٠ م ثم كسرة نحو الغرب بطول ٢٢ م بطول: ٣٠ م ثم كسرة نحو الشمال بطول ٣٠ م ثم كسرة نحو الغرب بطول ٢٢ م بطول: ٩٠,٠٠٠ م بطول: ٣٠,٠٠٠ م
نوع العقار	مبنى قائم
مساحة الموقع	٩٣٠,٨,٨١ م ²
عدد الأدوار	واحد
نوع البناء	

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.





3 . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1.3 من يحق له دخول المزايدة:

- 1.1.3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في انشاء صالة ألعاب ترفيهية التقدم في هذه المنافسة.
ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
2.1.3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2.3 لغة العطاء:

- 1.2.3 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
2.2.3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3.3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية. تقدم العطاءات داخل ظرف مختوم بالشمع والمختومة ويكتب عليها من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس او طريق البريد الإلكتروني innovation@eamana.gov.sa مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة:

بلدية محافظة بيشة

تليفون: 62202 – 017

4.3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الالكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5.3 موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.





6.3 تقديم العطاء:

1.6.3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2.6.3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج

اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

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

4.6.3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية

7.3 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

8.3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1.8.3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.

2.8.3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

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

9.3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.



10.3 الضمان:

- 1.10.3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 2.10.3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

11.3 موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

12.3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1.12.3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2.12.3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- 3.12.3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- 4.12.3 إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 5.12.3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 6.12.3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 7.12.3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- 8.12.3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- 9.12.3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10.12.3 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- 11.12.3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.





4 . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

1.4 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 البلدية في استبعاد العطاء.

2.4 الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

3.4 معاينة العقار

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5 . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية 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. كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين.

2.5 تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.





3.5 سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4.5 تعديل العطاء

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





6 . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1.6 الترسية والتعاقد

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

2.1.6 يتم إشعار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3.1.6 يجوز للبلدية 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.

4.1.6 يجوز للبلدية 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.

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

2.6 تسليم الموقع

1.2.6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2.2.6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





7 . الاشتراطات العامة :

1.7 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ

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

3.7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

4.7 تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء صالة رياضية ترفيهية 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.

5.7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- التنسيق والمتابعة مع المقاول واعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.





6.7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

- 1.6.7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2.6.7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3.6.7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4.6.7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بأشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي

بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ صالة ألعاب ترفيهية ومطابقته للمواصفات.

8.7 استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

9.7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

10.7 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.





11.7 الامن والسلامة

- 1.11.7 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.
- 2.11.7 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة
- 3.11.7 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 4.11.7 يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أياً كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- 5.11.7 عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والاضرار

12.7 إلغاء العقد للمصلحة العامة

يجوز للبلدية 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.

13.7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- 1.13.7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.
- 2.13.7 تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

14.7 أحكام عامة

- 1.14.7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2.14.7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3.14.7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4.14.7 تخضع هذه المزايدة للأنحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ





8 . الاشتراطات الخاصة:

1.8 مدة العقد

مدة العقد (١٥ سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

2.8 فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة (٣%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

3.8 العائد السنوي

للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (٥%).

4.8 النشاط الاستثماري المسموح به

النشاط الاستثماري المسموح به هو صالة ألعاب ترفيهية ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

5.8 متطلبات الاشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات الاشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة وفقا لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالاشخاص ذوي الاعاقة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/٧/هـ) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ

6.8 مواقف السيارات:

1.6.8 يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء.

2.6.8 تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

3.6.8 توفير مواقف لذوي الاحتياجات الخاصة

7.8 الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.7.8 إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبنى المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.

2.7.8 إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.

3.7.8 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.

4.7.8 تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) البلدية من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي

تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.





- 5.7.8 يحق البلدية إغلاق في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية
- 6.7.8 يجب اجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وانظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشترطات السلامة، على ان يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.
- 7.7.8 الالتزام بتعليمات الامن والسلامة طبقا لكود الحريق السعودي (SBC-801)
- 8.7.8 توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات ارشادات العمل، وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يتضمن الامن والسلامة المهنية للعاملين.
- 9.7.8 التدريب على خطة الاخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ بالمستودعات والورش والمخازن المستقلة
- 8.8 اللوحات الاعلانية:
- 1.8.8 يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الاعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمباني والمحلات التجارية وكافة أنشطة المشروع والتي تقام امامها.
- 2.8.8 على المستثمر أثناء التنفيذ تكسية المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- 9.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة صالة ألعاب ترفيهية وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- 10.8 الالتزام باللوائح:
- 1.10.8 يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من ان مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان والضوابط
- 2.10.8 الالتزام بشروط التراخيص والانظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- 11.8 الغرامات والجزاءات
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقا للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فانه سوف يكون ملتزما بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ وتحديثاتها.
- 12.8 القيمة المضافة
- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي





وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس اجراءات التأخير
في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

9 . اشتراطات الأمن والسلامة:

1.9 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.1.9 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة..

2.1.9 لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية

3.1.9 التأكد من فاعلية مكافحة الحريق والورش طبقا لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC-801) وحسب

تصنيف الخطورة للمنشأة (F-1, F-2 (S-1, S-2)

4.1.9 الالتزام بأن يكون تصميم انظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

2.9 اللوحات الإرشادية:

1.2.9 يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل الموقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ..

2.2.9 الالتزام بوضع لوحات إرشادية باللغتين (العربية، الانجليزية) في أماكن بارزة تتضمن العبارات التالية (ممنوع التدخين قطعياً، أوقف محرك السيارة، خطر مواد بترولية سريعة الاشتعال).

3.9 خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء الموقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.





4.9 تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

5.9 تأمين مستلزمات الإسعاف:

يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات. مع وضع لوحات تدل على أماكنها.

6.9 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

7.9 المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

8.9 مخططات السلامة ومكافحة الحريق:

1.8.9 مخطط هروب عند اندلاع الحريق بين أماكن المخارج

2.8.9 مخطط اطفاء الحريق بواسطة الرشاشات الأوتوماتيكية للموقع (حسب متطلبات الدفاع المدني)

3.8.9 نخطط توزيع طفايات الحريق مع بيان عددها وأنواعها وأحجامها

4.8.9 مخطط يوضح نظام الكشف وإنذار الحريق





10 . الاشتراطات الفنية:

1.10 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

1.1.10 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الاشتراطات الصادرة عن الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني وكذلك الاشتراطات البيئية الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة

2.1.10 الالتزام بأن تُعتمد كافة أعمال التصميم للمباني الجديدة من قبل مكتب استشاري مؤهل من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، كما يتم تأهيل الوحدات بالمباني القائمة بناء على تعهد ومسؤولية استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين

3.1.10 3. الالتزام بمعايير المساحات الداخلية طبقاً لمتطلبات الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) (دليل) من حيث مساحة المستودع أو المخزن والمساحات المطلوبة للتخزين، والنقل والمناولة، ومساحات خلجان وأرصعة التحميل، والتفريغ، ومساحات المناورة، والبوابات والأرصعة، وحاولات النفايات، والمكاتب وخدمات العاملين. وكذلك دليل المصانع ومنشآت الخدمة المساندة" بخصوص مكونات الورش ومكاتب الإدارة وخدمات العاملين، وبما لا يتعارض مع كود البناء السعودي.

4.1.10 4. الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الفنية التالية:

1.10 الاشتراطات المعمارية

1.1.10 الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجد.

2.1.10 يسمح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصح بعمل مداخل منفصلة للميزانين

3.1.10 يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.

4.1.10 يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً. داخل حدود العقد

5.1.10 يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

6.1.10 يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥ متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.





- 7.1.10 لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال او ذات اضرار صحية مثل انبعاث غازات سامة او مثل مادة الاسبستوس (ASBESTOS)
- 8.1.10 في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.
- 9.1.10 عمل ارضيات المناطق المكشوفة والارصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الامطار ومياه الغسيل
- 10.1.10 توفير الادوات اللازمة لاجراء الاسعافات الاولى، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات ارشادية توضع في مكان ظاهر
- 11.1.10 يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع اجهزة او معدات وان كانت مرتفعة عن الارض او بارزة من الحوائط
- 12.1.10 الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق
- 13.1.10 توضيح نوعية الهيكل الانشائي للمبنى
- 14.1.10 توضيح جميع المحاور الافقية والرأسية على المخططات





2.10 المخططات المعمارية:

- 1.2.10 مخطط الموقع العام موضحا عليه الموقع والملحقات والاسوار والشوارع المحيطة والمجاورين بمقياس رسم مناسب لا يقل عن ٢٠٠/١
- 2.2.10 مخططات المساقط الأفقية للمبنى موضحا عليها جميع الابعاد والمناسيب والاعمدة واي دعامات اخرى حاملة بمقياس ١٠٠/١
- 3.2.10 مخططات الواجهات توضح جميع واجهات المبنى موقعا عليها جميع الفتحات والابعاد والمناسيب ومواد التشطيب بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- 4.2.10 مخططات القطاعات (قطاعات رأسية للمبنى لا تقل عن قطاعين) موضحة عليها جميع الارتفاعات والمناسيب ونوع الإنشاء ومواد التشطيب والأسقف والأرضيات ومواد العزل الحراري وعزل الرطوبة بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠
- 5.2.10 مخططات السقف العلوي موضحا عليه طبقات التغطية والمناسيب وميول صرف مياه الأمطار بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠
- 6.2.10 مخططات مساقط وقطاعات وواجهة أية ملحقات مثل غرفة الحارس أو الأسوار أو غرفة الكهرباء
- 7.2.10 مخططات تفصيلية للأجزاء المهمة بالمشروع بمقياس رسم ٢٠/١
- 8.2.10 جداول التشطيبات وجدول الابواب والشبابيك

3.10 متطلبات الاستدامة

- 1.3.10 الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة (في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC - ٢٠١)
- 2.3.10 الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني الغير السكنية (SBC - ٦٠١) وكذلك الفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 3.3.10 يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية من هذا الإصدار

4.3.10 المواقف الذكية:

هي وسيلة لإدارة مواقف انتظار السيارات في المدن العصرية بطريقة ذكية باستعمال أدوات التكنولوجيا المعلوماتية بحيث تزيد كفاءة تشغيل المواقف إلى الحد الأمثل ومعظم هذه الأنظمة يمكن تطبيقها على كل أنواع المواقف على جانبي الطريق والمواقف السطحية، وأسفل المباني، ومتعددة الأدوار وفيما تتمثل في الأنظمة الأنية المتاحة الآن أو في الإمكان إتاحتها في المستقبل القريب





- 1- نظام معلومات المواقف المتاحة: الذي يتعرف على الاماكن الشاغرة بواسطة حساسات مثبتة في الأرض أسفل مكان السيارة أو فوق مكان السيارة. وقد أثبتت الكشافات المزدوجة التي تعمل بالمغناطيسية وبالأشعة تحت الحمراء كفاءتها وتم استعمالها في عدد من الدول.
- 2- نظام التوجيه الالي: وهو يعمل بالتوازي مع نظام معلومات المواقف المتاحة وهو شبيه بأنظمة توجيه السيارات بال GPS ويهدف الى توفير وقت السائق في الوصول إلى الموقف الشاغرة وكذلك توفير استهلاك الوقود.
- 3- نظام ركن السيارات الالي: حيث يترك السائق سيارته في نقطة تسليم معينة ويتم اليا توجيه السيارة نحو الموقف الشاغرة وركنها ثم اعادتها الى نقطة التسليم عندما يكون السائق مستعدا للمغادرة كل هذا يتم اليا بدون تدخل بشري وهذا النظام يسمح بتقليل المساحة المطلوبة للموقف وبالتالي زيادة عدد المواقف.
- 4- تطبيق المواقف على اجهزة الجوال: التي تتيح المعلومات عن المواقف المتاحة في كل من جانبي الطرق والمواقف خارج الطرق.
- 5- أنظمة حجز الموقف المسبق: وهو نظام ينحصر في التشغيل.
- 6- أنظمة التحصيل الالكترونية: وهي تتيح اختصار وقت الدخول والخروج
- 7- أنظمة لزيادة كفاءة الامان لسلامة الافراد والسيارات
- 8- أنظمة لادارة المواقف
- 9- مزج عدد من الانظمة المختلفة يتيح الوصول الى نتائج أفضل لمشكلة ركن السيارات وتقليل الوقت المنصرف في هذه العملية وتوفير الوقود وتحقيق الاستدامة.
- 10- توفير مواقف السيارات الكهربائية بحد أدنى 5% من اجمالي مواقف السيارات، وفق دليل مواقف السيارات الكهربائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
- 5.3.10 التأكد من تغطية مواقف السيارات بالكاميرات وفق المتطلبات للكاميرات من الحماية الامنية الصادرة من وزارة الداخلية
- 6.3.10 توفير اجهزة فرز للنفايات القابلة لاعادة التدوير

4.10 متطلبات الوصول الشامل

- 1.4.10 تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخداماتهم طبقا لمتطلبات الفصل (10.9) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC - ٢٠١١) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة





2.4.10 استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٩-١٠/٩/١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١ - SBG) كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجه الى مسالك الهروب وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)

5.10 الاشتراطات الإنشائية:

1.5.10 مخططات المساقط الأفقية للأساسات موضحة عليها المحاور (على أن تكون متطابقة مع المحاور الموجودة على المخططات المعمارية) وموضحة عليها رموز القواعد والأعمدة وتفاصيل كاملة للقواعد والأعمدة وكافة وعناصر الأساسات مبينا الأبعاد والتسليح واجهادات الخرسانات ونوع الاسمنت المستخدم في الأساسات والاجزاء الخرسانية أسفل منسوب سطح الأرض وكذلك اجهاد التربة المراعي في تصميم الاساسات والأحمال المتحركة والرياح المأخوذة في التصميم (بمقياس رسم لا يقل عن 1/100) .

2.5.10 مخططات المساقط الأفقية وتفاصيل الإنشاءات على الاساسات وموضحة عليها الهياكل والاسقف والجسور الرأسية والثانوية اين كانت (معدنية - خرسانية) على أن تشمل هذه المخططات على جداول الأبعاد والتسليح والقطاعات التفصيلية والفواصل الإنشائية بمقياس رسم لا يقل عن 1/100 للمساقط عن 20/1 (للتفاصيل)

3.5.10 مخططات انشائية للأسوار وغرفة الحارس وكل الملحقات الأخرى الموجودة بالتصميم بمقياس رسم مناسب

6.10 المخططات الانشائية:

1.6.10 مخططات المساقط الأفقية للأساسات موضحة عليها المحاور (على أن تكون متطابقة مع المحاور الموجودة على المخططات المعمارية) وموضحة عليها رموز القواعد والأعمدة وتفاصيل كاملة للقواعد والأعمدة وكافة وعناصر الأساسات مبينا الأبعاد والتسليح واجهادات الخرسانات ونوع الاسمنت المستخدم في الأساسات والاجزاء الخرسانية أسفل منسوب سطح الأرض وكذلك اجهاد التربة المراعي في تصميم الاساسات والأحمال المتحركة والرياح المأخوذة في التصميم (بمقياس رسم لا يقل عن 1/100) .

2.6.10 . مخططات المساقط الأفقية وتفاصيل الانشاءات على الاساسات وموضحة عليها الهياكل والاسقف والجسور الرأسية والثانوية اين كانت (معدنية - خرسانية) على أن تشمل هذه المخططات على جداول الأبعاد والتسليح والقطاعات التفصيلية والفواصل الإنشائية (بمقياس لا يقل عن 1/100 للمساقط عن 1/20 (للتفاصيل)

3.6.10 مخططات انشائية للأسوار وغرفة الحارس وكل الملحقات الأخرى الموجودة بالتصميم بمقياس رسم مناسب

7.10 اشتراطات الاعمال الصحية:

1.7.10 إضاءة وتهوية دورات المياه وإضاءة وتهوية طبيعية

2.7.10 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.





3.7.10 . الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالاخص الفصل رقم (٤) ، والجدول رقم (٤٠٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات ، والفقرة رقم (٤١١) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حالة استخدام مواد كيماوية ، والفصل العاشر الفقرة رقم (١٠٠,٣,٤) متضمناً فواصل الزيوت المطلوبة في الورش ، مع ضرورة معالجة مياه الصرف ، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة .

4.7.10 الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصف الصحي الخاص السعودي (SBC-70).

5.7.10 الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠,٢,١).

6.7.10 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج الى مياه ساخنة للمستخدمين.

7.7.10 مخططات الاعمال الصحية:

- مخطط موقع عام يوضح طريقة الصرف الصحي وصرف مياه الامطار بمقياس رسم لا يقل عن ٢٠٠/١
- مخطط يبين طرق الصرف والتغذية بالمياه (بارد-ساخن) للخدمات بمقياس رسم لا يقل عن ١٠٠/١
- مخطط يوضح كيفية صرف مياه الامطار للسطح





8.10 اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- 1.8.10 الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٢٢٠/٣٨٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.
- 2.8.10 تصميم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
- 3.8.10 اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- 4.8.10 أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
- 5.8.10 وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
- 6.8.10 تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
- 7.8.10 ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
- 8.8.10 الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات
- 9.8.10 الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:





10.8.10 المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١ - SBC) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق ، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب ، والفقرات رقم (١٠١٣،٣) و (١٠١٣،٥) و (١٠١٣،٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب .

11.8.10 متطلبات الكود الكهربائي (٤٠١ - SBC) بما يشمل البند الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض ، والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق ، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالورش ، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة ، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي

12.8.10 الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١ - SBC) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة .

13.8.10 الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة ، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (٤٠١ - SBC) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (٦٠١ - SBC) . بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة .

14.8.10 الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة .

15.8.10 الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر

16.8.10 الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار (RCD) بحساسية (٣٠) ملي أمبير في حالة استخدام المقاييس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم (٤١-١،٣) و (٥٥-١،٤،٦) من كود البناء السعودي (SBC-401)

17.8.10 الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها ، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٥٣ - ٦٣) من كود البناء السعودي (٤٠١ - SBC)

18.8.10 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة ، وأن تكون بداخل غرف مقفلة ، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف ، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم .





19.8.10 الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي (٤٠١ - SBC).

20.8.10 الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ وتشمل اضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي).

21.8.10 الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

22.8.10 في حالة المستودعات والمخازن والورش المنفصلة ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحة بها التاريخ المتوقع للإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٢٣٠/٤٠٠ - فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحا في المستندات المقدمة.

23.8.10 الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

9.10 مخططات الاعمال الكهربائية

1.9.10 مخطط الانارة الداخلية لمبنى المستودع موضحا عليه وصف وحدات ودوائر الانارة ودوائر التغذية وخلافه بمقياس رسم مناسب لا يقل عن ١/١٠٠

2.9.10 مخطط الانارة الخارجية للموقع والاسوار والمحلات موضحا عليه نقاط الانارة ودوائر التغذية ومسارات الكابلات

3.9.10 مخططات تبين تفاصيل لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية ومقاسات اجهزة الحماية ومقاسات اقطار الكابلات وحمل كل دائرة

4.9.10 مخططات احادي الخط للنظام الكهربائي single-line-diagram (صاعد القوى - الخط الكهربائي المفرد





11 . المرفقات

1.11 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧):

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع صالة ألعاب ترفيهية في مدينة بغرض استثماره 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 بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التاريخ

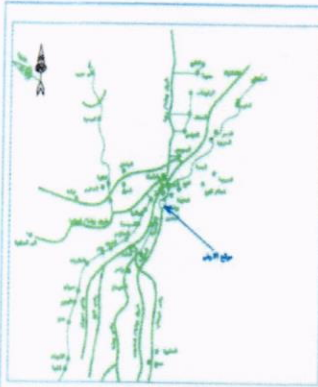
الختم الرسمي

التوقيع

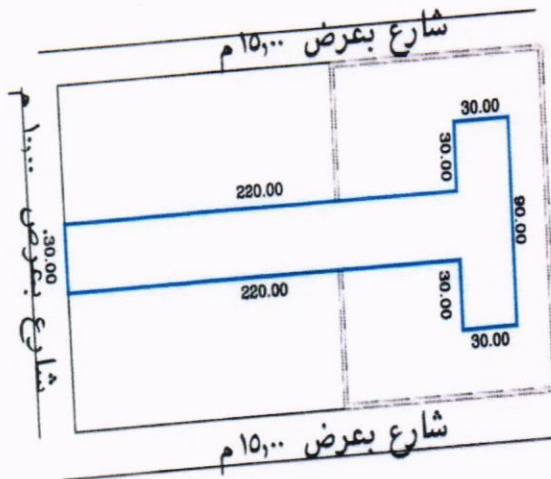


كراسة شروط ومواصفات صالة ألعاب ترفيهية

2.11 المخطط العام للموقع

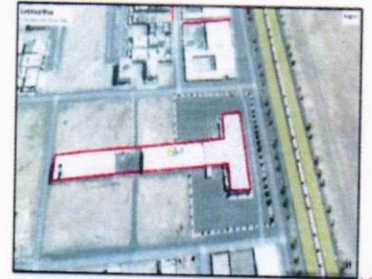


كروكي ارشادي للموقع



شارع خدمة بعرض 20,000 م

طريق بيشة خميس بعرض 10,000 م



الدليل العنقسي



رقم المخطط ٢/ ١٤١١/ ١٣
بلدية محافظة بيشة

الاطوال حسب المخطط المعتمد	حدودها
الطول 150,000 متر	الحد الشمالي شارع عرض 10,000 متر
العرض 440,000 متر	الحد الجنوبي شارع عرض 10,000 متر
العرض 220,000 متر	الحد الشرقي شارع عرض 30,000 متر
العرض 220,000 متر	الحد الغربي شارع عرض 30,000 متر
المساحة الاجمالية 93,818 م ²	

POINT	EAST	NORTH
1	249371.1221	2206442.3320
2	249378.3238	2206352.6206
3	249126.7223	2206362.4720
4	249124.3150	2206392.3740

السلطة النورية المتدربة
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة عسير
بلدية محافظة بيشة

وكس تنظيم للقطعة ١/ ٥ م بالمخطط المعتمد رقم ٢/ ١٤١١/ ١٣





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 عاليه بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في تشغيل وإدارة صالة ألعاب ترفيهية بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية 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 رئيس بلدية التوقيع صورة ملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمستودعات وفقاً لاسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم هذا العقد بين كل من :

1. بلدية وعنوانها الرئيس الموضح إدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

والمشار إليه بعد بالطرف الأول أو البلدية:

عنوان الطرف الأول

العنوان :

هاتف :

فاكس :

ص.ب.

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

2. وهو برقم بتاريخ وعنوانه الرئيس الموضح إدناه

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد برقم هوية والمشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني

العنوان :

هاتف :

فاكس :

ص.ب.

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات الالكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ...../...../..... 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 للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد صالة ألعاب ترفيهية
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 مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
	1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
	2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
	3. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
	المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد
المادة الثالثة	وصف العقار
المادة الرابعة	الغرض من العقد
	الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته لإقامة وتشغيل وصيانة وإدارة صالة ألعاب ترفيهية ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.
المادة الخامسة	مدة العقد
	مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.
المادة السادسة	فترة التجهيز والإنشاء
	يعطى المستثمر فترة () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل % ان المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
المادة السابعة	الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة
	يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:
	أ. مبلغ الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.





ب. ضريبة القيمة المضافة محسوبة من مبلغ الإيجار السنوي ويتم سدادها وفقاً للمدد المحددة في الفترة (أ) من هذه المادة.

المادة الثامنة	التزامات المستثمر
	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :
	1. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
	2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
	3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
	4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
	5. الحصول على موافقة 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 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 البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
	9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول
المادة العاشرة	الالتزام بالنشاط المحدد
	لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر	التنازل عن العقد
	لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.
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 ٥٣٦٧/٤/ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.
المادة الثالثة عشر	فسخ العقد





يجوز فسخ العقد مع بقاء حق 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 البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي 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 للبلدية 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 البلدية، 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 وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ 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



الطرف الأول

الطرف الثاني

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