



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري بالقطعة رقم ١٣ ج والقطعة رقم ١٥ ج
مخطط رقم ١١٤٢ بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف - الأنشطة التجارية



| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|---|------|
| ٤ | قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة | أ |
| ٥ | تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات | ب |
| ٦ | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى | ج |
| ٧ | مقدمة | ١ |
| ٨ | وصف العقار | ٢ |
| ٩ | اشتراطات دخول المنافسة وتقديم | ٣ |
| ٩ | من يحق له دخول المنافسة | ٣/١ |
| ٩ | لغة العطاء | ٣/٢ |
| ٩ | مكان تقديم العطاءات | ٣/٣ |
| ٩ | موعد تقديم العطاءات | ٣/٤ |
| ٩ | تقديم العطاء | ٣/٥ |
| ١٠ | كتابة الأسعار | ٣/٦ |
| ١٠ | مدة سريان العطاء | ٣/٧ |
| ١٠ | الضمان | ٣/٨ |
| ١٠ | موعد الإفراج عن الضمان | ٣/٩ |
| ١٠ | سرية المعلومات | ٣/١٠ |
| ١٠ | مستندات العطاء | ٣/١١ |
| ١٢ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | ٤ |
| ١٢ | دراسة الشروط الواردة بالكرامة | ٤/١ |
| ١٢ | الاستفسار حول بيانات المنافسة | ٤/٢ |
| ١٢ | معاينة العقار | ٤/٣ |
| ١٣ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | ٥ |
| ١٣ | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات | ٥/١ |
| ١٣ | تأجيل موعد فتح المظاريف | ٥/٢ |
| ١٣ | تعديل العطاء | ٥/٣ |
| ١٣ | حضور جلسة فتح المظاريف | ٥/٤ |
| ١٤ | الترسية والتعاقد وتسليم العقار | ٦ |
| ١٤ | الترسية والتعاقد | ٦/١ |
| ١٤ | تسليم الموقع | ٦/٢ |



| | | |
|----|---|------|
| ١٥ | الاشتراطات العامة | ٧ |
| ١٥ | توصيل الخدمات للموقع | ٧/١ |
| ١٥ | البرنامج الزمني للتنفيذ | ٧/٢ |
| ١٥ | الحصول على المواقف والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٧/٣ |
| ١٥ | تنفيذ الأعمال | ٧/٤ |
| ١٥ | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر | ٧/٥ |
| ١٦ | حق البلدية في الإشراف | ٧/٦ |
| ١٦ | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري | ٧/٧ |
| ١٦ | استخدام العقار لغرض المخصص له | ٧/٨ |
| ١٧ | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد | ٧/٩ |
| ١٧ | موعد سداد الأجرة السنوية | ٧/١٠ |
| ١٧ | ضريبة القيمة المضافة | ٧/١١ |
| ١٧ | متطلبات السلامة والأمن | ٧/١٢ |
| ١٧ | إلغاء العقد للمصلحة العامة | ٧/١٣ |
| ١٨ | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | ٧/١٤ |
| ١٨ | أحكام عامة | ٧/١٥ |
| ١٩ | الاشتراطات الخاصة | ٨ |
| ١٩ | مدة العقد | ٨/١ |
| ١٩ | فترة التجهيز والإنشاء | ٨/٢ |
| ١٩ | النشاط الاستثماري المسموح به | ٨/٣ |
| ١٩ | اشتراطات التشغيل والصيانة | ٨/٤ |
| ١٩ | الاشتراطات الأمنية | ٨/٥ |
| ١٩ | تأمين غرفة إسعافات أولية | ٨/٦ |
| ١٩ | اللوحات الإعلانية | ٨/٧ |
| ١٩ | الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية | ٨/٨ |
| ١٩ | متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة | ٨/٩ |
| ٢٠ | مواقف السيارات | ٨/١٠ |
| ٢١ | الاشتراطات الفنية | ٩ |
| ٢١ | كود البناء السعودي | ٩/١ |
| ٢١ | الاشتراطات التنظيمية | ٩/٢ |
| ٢١ | الاشتراطات المعمارية | ٩/٣ |
| ٢٢ | الاشتراطات الإنسانية | ٩/٤ |
| ٢٣ | الاشتراطات الكهربائية | ٩/٥ |
| ٢٤ | الاشتراطات الميكانيكية | ٩/٦ |
| ٢٤ | اشتراطات الأعمال الصحية | ٩/٧ |
| ٢٤ | اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق | ٩/٨ |
| ٢٥ | متطلبات الأمن والصحة والسلامة | ٩/٩ |
| ٢٥ | متطلبات التهوية والتكييف | ٩/١٠ |
| ٢٥ | متطلبات الأعمال الصحية | ٩/١١ |
| ٢٦ | الغرامات والجزاءات | ١٠ |
| ٢٧ | نموذج العطاء | ١١ |
| ٢٨ | الرسم الكروكي للموقع | ١٢ |
| ٣٠ | نموذج تسليم العقار | ١٣ |
| ٣١ | إقرار المستثمر | ١٤ |

(أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين على المستثمر 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| المستند | م | مختوم ؟ | مرفق ؟ |
|---|----|---------|--------|
| نموذج العطاء | ١ | | |
| توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء) | ٢ | | |
| إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | ٣ | | |
| صورة السجل التجاري سارية المفعول | ٤ | | |
| صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | ٥ | | |
| خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم | ٦ | | |
| صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول | ٧ | | |
| صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول | ٨ | | |
| صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية | ٩ | | |
| صورة من شهادة الالتزام بالسعودية | ١٠ | | |
| نسخة من الإعلان | ١١ | | |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | ١٢ | | |

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|---|----------------------|
| هو محلات تجارية والمراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد. | المشروع |
| هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع | العقار |
| وزارة البلديات والإسكان | الوزارة |
| بلدية محافظة القطيف | البلدية |
| هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة | المستثمر |
| هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة | مقدم العطاء |
| هو مبني مكون من عدد من المحلات التجارية ل مختلف الأنشطة التجارية المسموح بها بالمنطقة الواقع فيها العقار | المحلات التجارية |
| هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة | المنافسة |
| كراسة الشروط والمواصفات | الكراسة |
| تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص). furas.momra.gov.sa | المنافسة الإلكترونية |



ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

| ال تاريخ | كيفية تحديد التاريخ | البيان |
|----------|--|--|
| | التاريخ الذي تم فيه النشر | تاريخ الإعلان |
| | كما هو محدد في الإعلان | آخر ميعاد لتقديم العطاءات |
| | كما هو محدد في الإعلان | موعد فتح المظاريف |
| | تحده البلدية | إعلان نتيجة المنافسة |
| | بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة | موعد الإخطار بالترسية |
| | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية /بلدية المستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً. | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة |
| | خلال شهر من توقيع العقد | تاريخ تسليم العقار |
| | 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 ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط | بداية سريان مدة العقد |
| | عند توقيع العقد | موعد سداد أجرة السنة الأولى |



١) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري بالقطعة رقم ١١٣ ج والقطعة رقم ١١٥ ج مخطط رقم ١١/٤٢ بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلى المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع.

وتعتبر البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

- بلدية محافظة القطيف - شارع الجزيرة - ص-ب ٦٧٠ القطيف (٣١٩١١)
- تليفون: (٨٦٦٩٣٢٢ - ٨٦٦٩٣٢٥).
- فاكس: (٨٥٥٣٩٨).
- البريد الإلكتروني: invest@eqatif.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملحق إلتحاقه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم بإبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات الكترونيا ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه.



(٢) وصف العقار

| نوع النشاط | محلات تجارية |
|--------------|---|
| موقع العقار | البلدية: صفوى الشارع: بدون رقم القطعة: ١١٣ ج و القطعة رقم ١١٥ ج |
| نوع الموقع | أرض فضاء شمالاً: قطعة رقم ١١٤ و ١١٢ متر تقربياً جنوباً: مواقف سيارات شرقاً: قطعة رقم ١١١ غرباً: قطعة رقم ١١٧ (٢ م٠١٥٠,٧١) (ألف و خمسة و عشرة متر و واحد و سبعون سم) |
| حدود الموقع | بطول: ٥٥٠ متر تقربياً بطول: ٥٥٠ متر تقربياً بطول: ٢٥٣٧ متر تقربياً بطول: ٢٥٣٧ متر تقربياً |
| مساحة الموقع | ٢٦,٦٥٦٢٥٢ |
| الإحداثيات | y x ٤٩,٨٤٨٨١٧ |
| | |

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندي معتمد قبل استلام الموقع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وشروط البناء كود البناء السعودي.



(٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتشغيل وصيانة المحلات التجارية التقدم لهذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستئجار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب، بما في ذلك العطاء، ويسنتني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الاتباس في المضمنون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختمة بختمتها باسم أمين/ بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعذر في إدخال البيانات بالموقع .

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة حتى الساعة صباحاً يوم الموافق هـ
وقت المظاريف هو الساعة ظهراً يوم هـ الموافق ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر و عنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه إليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويس مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر و عنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلا التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٩٩ (أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.



٣/٦ كتابة الأسعار:

- يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
 - تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتاباً (حروف) بالريال السعودي.
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، وبقي العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

٣/٨ الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، سارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.

٣/١٠ سرية المعلومات:

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

٣/١١ مستندات العطاء:

- يجب على مقدم العطاء إرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك،
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيلاً رسمي موافقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقييمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

- على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطايه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقادمه بعطايه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.



٥) ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للبلدية إلغاء المنافسة بعدأخذ 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 يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا مادعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

٥/٣ تعديل العطاء:

- لا يجوز ل يقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطائه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمها ولن يانتف إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية.

٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبة 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 جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



٦) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية والبلدية في هذه الحالة مصادر الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول.
 - إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسلیم الموقع:

- تتحسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عائق لدى البلدية تمنع تسلیم العقار .



٧) الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

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

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة من الهيئة السعودية للمهندسين حسب التصميم المعماري المرفق علماً أن التصميم المرفق هو الحد الأدنى اللازم لتنفيذ و على المستثمر إعداد المخططات التنفيذية والتفصيلية من قبل المكتب الاستشاري المعتمد. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها، وعليه في حالة الرغبة في التعديل أن يقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

- يجب على المستثمر إنتهاء كافة الرسومات والمخططات واستكمال المخططات التنفيذية الكامل وأعمال تنسيق الموقع وجميع التخصصات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول.. الخ وإعداد المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع وكافة مستندات عطاءات المقاولين ونماذج العقود واعتمادها من البلدية قبل طرحها على المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.

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

- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/١٠٩ هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ 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 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 لها.

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



٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازم.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للبلدية والإدارة العامة للحدائق.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي يخص من أجله في إعلان المنافسة العامة ، وفي حال رغبة المستثمر تغير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة ، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصي عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤هـ.

٧/١١ ضريبة 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 المعتمدة بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمل، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، و توفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية



العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) (٢٠١٤٠٥/٢٠) وتاريخ ٢٠١٤٠١/٢٠ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (١١٠١) وتاريخ ٢٠١٤٠١/٢٠.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعيم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) (٢٠١٤٣٥٠٦/٠١) في ٠١٤٣٥٠٦/٠١ وذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطاع على التعيم وتعديلاته وما يتربت عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٤/١ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.

- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.

- التاريخ المجري هو المعمول به في هذا العقد.

- ليس لمندوب العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.

- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.

٥ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ والمبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ (في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ) والمبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.

٦ الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ٠٤/١١/١٤٤١ هـ والمبلغ بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١٠/١١/١٤٤١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ١/١٠٠٧٨٣١٨٤ وتاريخ ١٤٤٢ هـ.

- الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ (١٤٣٥/١٢/٢٦) المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧ وتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٣٥ هـ.

- يشترط على المستثمر بعد الترسية تزويد البلدية (وكالة الاستثمارات) كافة الرسومات والمخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول للاعتماد قبل البدء بالتنفيذ وذلك خلال ٦٠ يوم من الترسية.



٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد ٢٥ سنة (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظة ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧%) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهر و ١٨ يوم / اثنا عشر شهراً وثمانية عشر يوم) - للتجهيز والإنشاء،
إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- يمكن للبلدية زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى (١٠%) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- يشتمل المشروع على عدد من المحلات التجارية بمساحة لا تقل عن ٢٤ م٢ للمحل الواحد لمزاولة النشاط الاستثماري المسموح به ولا يحق للمستثمر استعمال العقار في غير هذا النشاط.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحلات التجارية.

٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية في حالة الضرورة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين من أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت أو متى ما طلبت منه البلدية ذلك.

٨/٥ الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٨/٦ تأمين غرفة إسعافات أولية:

- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة.
- اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان الخاصة بالمحلات

٨/٧ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية.

٨/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعليم رقم (١٤٠٢/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.

٨/٩ موافق السيارات:

- يلتزم المستثمر بتأمين موافق سيارة لكل محل حسب النظام.



٩) الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بکود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (SBC 201) لعام ٢٠١٨ وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص الالزمة قبل البدء بالتنفيذ.

٩/٢ التصميم الابتدائي:

- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقدير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩/٣ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات التالية:
 - أن يكون التصميم المعماري متيناً ويشكل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني بالمنطقة الواقع فيها.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 - أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين.
 - فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
 - الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافق السيارات ومرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق.
 - أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 - اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 - إلا نقل مساحة المحل عن ٢٤ م٢.
 - لا تزيد مساحة المحل في الموقع المستقل عن ٢٠٠٥١ م٢ (ألف وخمسمائة متراً مربع).
 - أن يكون المحل من دور أرضي فقط أو أرضي وميزانين، ويمكن أن يكون بالأدوار المتكررة في المجمعات التجارية.
 - يمنع استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
 - يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوابط الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/٤٤ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
 - يكون الدرج الخارجي للمحل مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسراميك والبورسلين وما في حكمها.
 - تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوى خالٍ من التشقق والحرق، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
 - يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكى ومحكمة الغلق.
 - تكون الجدران والأرضيات والأسقف خالية من العيوب والتشققات.
 - تكون واجهة محلات بيع المواد الغذائية من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن ١٢ ملم وتشتمل أبواب بعرض لا يقل عن ٩٠ سم للأبواب المفردة، و ١٦٠ سم للأبواب المزدوجة، خالي من الخدوش واللحامات والتشققات والشروخ أو التقويب.
 - يكون سقف المحل من الخرسانة أو ما يماثلها وناعمة التشطيب ومتلية بدهان فاتح اللون ولا يوجد به أي بروزات أو ثقوب تسمح بترانكم الأوساخ ومرور الحشرات.
 - يكون السقف المستعار - إن وجد - من مواد مقاومة للحرق ولا تتأثر بالرطوبة.
 - تكون الزوايا بين الجدران والأرضيات والأسقف غير حادة ويفضل أن تكون باستدارة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
 - الالتزام بعدم وضع مكبرات صوت أو سماعات صوتية لها تأثير صوتي خارج المحلات.



- لا يقل عرض الممرات الداخلية عن ١٤٠ سم بين رصات المواد والسلع.
- يمنع العرض على الواجهة والأبواب وخلوها من أي ملصقات باستثناء الملصقات التي توضح طريق الدخول والخروج وأوقات العمل والدفع الإلكتروني.
- يجب وضع لوحة أو شاشة إلكترونية داخل المحل تبين أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة، وطرق استخدام طفافية الحرفي.
- توفير دورة مياه ومغسلة أيدي واحدة على الأقل، ويستثنى الواقعة بالمجمعات التجارية.
- توفير مصائد للحشرات أو القوارض لمحلات الصحة العامة.
- الالتزام بتنظيف وتطهير وتعقيم كافة الأدوات والمعدات في محلات الصحة العامة.
- الالتزام بنظافة المحل وعدم تراكم الأوساخ والنفايات.
- عدم إغلاق المواقف أو وضع لوحات تمنع الوقوف لغير الزبائن.

الاشتراطات الإنسانية:

٩/٤

- يجب عمل عدة جسات للترابة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الأسبيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنسائي من المباني الحديبية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحماليتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هنديسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة البلدية.

- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

الاشتراطات الكهربائية:

٩/٥

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.



- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إلارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتقادى الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديقات الكابلات الداخلية ودوائر الفوهة والإنارة وخلافه.
 - تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - يراعى حسن اختيار موضع لوح التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 - إضافة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:

- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
 - أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
 - يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديقات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.



٩/٨

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق

- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وتعاميم.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩/٩

متطلبات الأمان والصحة والسلامة

- توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة، والأربطة الطبية، والقطن والشاش، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح الأخرى.
- وضع لوحة تحذيرية داخل المحل بمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.
- يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- أن يتم تنفيذ منزلاق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية انحصار المنزلاق ١٥ درجة.

متطلبات التهوية والتكييف

- تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والمركبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة، مع ضرورة الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501) و خاصة الباب رقم (٤)، وكذلك تطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC2O1) الفصل.(28)
- يكون المحل جيد التكييف والتهوية لمنع ارتفاع درجات الحرارة داخل المحل بحيث لا يتجاوز ٢٥ درجة مئوية.

متطلبات الأعمال الصحية

- تطبيق متطلبات الترميمات والتجهيزات والصيانة للأعمال الصحية في كود البناء السعودي العام (SBC2O1) بما فيه الفصل (٢٩) ومتطلبات الصرف الصحي الخاص.(702 SBC)



١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة المحلات التجارية وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٦/٦، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل البلدية، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية..



١١) نموذج تقديم العطاء

إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري بالقطعة رقم ١١٣ ج والقطعة رقم ١١٥ ج مخطط رقم ١١/٤٢ بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف

المحترم

سعادة رئيس البلدية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤ هـ المتضمن رغبة البلدية إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري بالقطعة رقم ١١٣ ج والقطعة رقم ١١٥ ج مخطط رقم ١١/٤٢ بصناعية أبو معن بمحافظة القطيف ، 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، ويتم قبولنا للعقار على حالته.

نتقدم لمعاليكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| القيمة الإجمالية للكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة | كتابة | رقمًا | قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة | كتابة | رقمًا | إيجار المتر الربع ريال / سنة |
|---|-------|-------|--|-------|-------|---------------------------------|
| | | | | | | |

| القيمة الإجمالية للكامل مدة الاستثمار شامل الضريبة | كتابة | رقمًا | قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة | كتابة | رقمًا | إيجار المتر الربع ريال / سنة |
|---|-------|-------|--|-------|-------|---------------------------------|
| | | | | | | |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

| | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم المستثمر | | | | | | | | |
| اسم الشركة | | | | | | | | |
| رقم بطاقة الأحوال | | | | | | | | |
| صادرة من: | | | | | | | | |
| هاتف: | | | | | | | | |
| ص.ب: | | | | | | | | |
| العنوان الوطني: | | | | | | | | |
| البريد الإلكتروني: | | | | | | | | |
| رقم السجل التجاري | | | | | | | | |
| بتاريخ: | | | | | | | | |
| جوال: | | | | | | | | |
| الرمز البريدي: | | | | | | | | |
| تاريخ التقديم: | | | | | | | | |



١٢) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

صورة فضائية للموقع



١٣) محضر تسليم عقار

| | | | |
|--|---------------------------------|--|---------------|
| | تاریخ العقد: | | رقم العقد: |
| | النشاط (المزاول / المصرح): | | وصف العقار: |
| | رقم السجل (مدني /تجاري/ صناعي): | | اسم المستثمر: |

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على:
[أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنتهاء إجراءات تسليم الموقع له ، ولا يترتب على البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار] . وبموجب هذا المحضر المدون أنتي قد استلمت العقار المذكور بياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأنتي قابلته على حالته في تاريخ استلامه في يوم: الموافق:/...../.....

المستثمر أو مندوب المستثمر
الاسم: التوقيع:
التاريخ: / /
الختم الرسمي:



١٤) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعهول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستثمارا صحيحة:

الاسم:
الوظيفة:
التوقيع:
التاريخ:

الختم

التوقيع

