



أمانة الأحساء  
ALAHSA MUNICIPALITY



بوزارة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



## كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة (أنشطة محددة)  
للقطعة رقم ٦٣ / م بحي الاسكان بالمخبط رقم ٤١٤٧





## الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
3	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
4	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
4	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
5	مقدمة	١
6	وصف الموقع	٢
7	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
11	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
12	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
13	الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
14	الاشتراطات العامة	٧
18	الاشتراطات الخاصة	٨
21	الاشتراطات الفنية	٩
26	الغرامات والجزاءات	١٠
27	المرفقات	١١





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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني 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 يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

المستند	العنوان	م
مذكرة العرض المالي ويحتوي على		
نموذج العطاء موقع من المستثمر	١. خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف	١
مذكرة العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على		
١. عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها		
٢. كفاءة الشركة المنفذة		
٣. جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر		
٤. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين		
٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت		
٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع		
٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والأليات المستخدمة في تنفيذ المشروع		
٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع		
٩. المخطط العام لتصميم الموقف		٢
١٠. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
١١. توکيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)		
١٢. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
١٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
١٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٦. صورة إثبات العنوان الوطني		
١٧. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.		
١٨. أصل خطابات التأهيل.		

**ملحوظة:** يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي 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 (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





## بـ. تعریف المعفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقارات	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستشارات وتنمية الإيرادات.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات والأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص ) .
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

## تـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان ( مراعاة التمديد )	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان ( مراعاة التمديد )	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً..	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بعموه حضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بدلاً من ذلك لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	





## ١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال منصة فرص وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة (أنشطة محددة) للقطعة رقم ٣٦ / م بحي الا سكان بالمخطط رقم ١٤٧ / ٤ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توفر المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراقبتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها من طرح مثل تلك المشاريع .

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

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمار وتنمية الإيرادات - العبر - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠٣٥٨٥٠٩٣٠)، فاكس: (٠٣٦٠٣٥٨٢٥٠).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو البريد الإلكتروني: [invest@alhasa.gov.sa](mailto:invest@alhasa.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .





## ٢. وصف الموقع:

الموقع	الموقع الفاكي	القطعة	الحي	الاسكان
			٦/٣ م	١١٤٧/٤ المخطط
			Y	٢٥,٣١٣٥٣
	X			٤٩,٥٥٩٦٨٤
حدود الموقع				شمالاً: شارع عرض ١٨ امتار جنوباً: حديقة شرقاً: شارع عرض ١٨ امتار غرباً: مسجد محلية رقم ٧٣م بطول: ٦٧,٧٦م بطول: ٦٧,٧٦م بطول: ٩٧م بطول: ٩٧م
النشاط				متعدد الأنشطة (يحظر استخدام الموقع لأي أنشطة مرتبطة بالمركبات أو الورش أو التخزين أو الأنشطة الصناعية وشبكة الصناعية)
نوع الموقع:				أرض فضاء
المساحة				(٤) ١٦٩٢م <sup>٢</sup>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• المساحة المذكورة أعلاه تقريرية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب ماقررتنه الطبيعة الفعلية للموقع.</li> <li>• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.</li> <li>• يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.</li> <li>• يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.</li> <li>• لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.</li> <li>• على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توسيع الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.</li> <li>• يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفين العلاقة.</li> </ul>				





## ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### **أ- من يحق له دخول المنافسة:**

١. يحق لشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال تشغيل وصيانة المراكز والمحلات التجارية، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.
٢. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### **ب- لغة العطاء:**

١. 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 مرافقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### **ج- مكان تقديم العطاءات:**

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمحتومة بختامها باسم أمين/ أمانة الأحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٤٠ ١٩٩٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

### **د- موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:**

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعود المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعود.

### **هـ تقديم العطاء:**

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- يقدم 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 الموعود 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 بالعداد، والالتزام التام بما تنصي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض 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 وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### ٩- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ١٠- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

#### ١١- الضمان:

١. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان البنك 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تتجاوز عن (ستة شهور) من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (ستة شهور) من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس لل المستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





#### **ط- موعد الإفراج عن الضمان:**

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقيدة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقيد فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

#### **ر- 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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المدخول لهم نظاماً لدى الامانة / البلدية.

#### **ج- مستندات العطاء:**

يجب على المتقدمين تقديم عرض صالح.  
وفيها يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض صالح:

##### **أولاً: الظرف العالى وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:**

١. نموذج العطاء والتواقيع عليه من المستثمر، أو معن يفوظه لذلك، ومحفوظة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توکيل رسمي موثق (إذا قام بالتواقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥. صورة إثبات العنوان الوطني.

##### **ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:**

١. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته .
٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتواقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرافق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص الازمة لغاية نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)





### جدول عناصر التقييم الفني

النوع	الدرجات	العناصر الفرعية	معايير التقييم	م
فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة)				
	٥٠	١- دراسة تصميم المشروع	المعايير الفنية	١
	١٠	٢- الخدمات المقدمة بالمشروع		
	٣٠	٣- حداثة التقنية المستخدمة للمشروع		
	١٠	٤- كفاءة الشركة المنفذة		
خبرة المستثمر (٤٠ درجة)				
	٢٠	١- سمعة وألتزام المستثمر (عدد المشاريع المنفذة - مشاهد أنجاز المشاريع السابقة)	خبرة المستثمر والوضع المالي	٢
	٢٠	٢- تقديم ملائمة مالية من البنك		
تقدير تكاليف المشروع (٣٠ درجة)				
	٢٠	١- تكلفة المباني الخاصة بالمشروع	تكلفة المشروع	٣
	١٠	٢- تكلفة البنية التحتية الخاصة بالمشروع		
تحديد جدوى خطة المشروع (٣٠ درجة)				
	١٠	١- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الانشاء والتجهيز	خطة المشروع	٤
	٢٠	٢- خطة الالتزام التشغيل والصيانة		
	٢٠٠	إجمالي الدرجات		
	٪١٠٠	النسبة		

ملحوظة: يعتبر عطاء المتنافس الحائز على نسبة تقييم (٪٧٥) - ١٥ من الدرجات فأكثر مقبول فنياً وتم الترسية على العطاء الأعلى سعراً المجتاز للتقييم الفني.





#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات.

##### ٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطائه، وذلك بعدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

##### ٣. معاينة الموقع:

- على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة والقيام بدراسة مفصلة لمنطقة العقد للتعرف عليها والالتفات بأوضاعها العامّاً جيداً وكذلك دراسة ما يتطلبه تنفيذ المشروع من معدات ومركبات وأليات وأجهزة وأدوات وعمالة بما يضمن قيامه بعمله على أكمل وجه حيث لا يقبل من المستثمر بعد تقديمها للعطاء أي اعتراض أو احتجاجات أو تحفظات تخالف ما تشرطه كراسة الشروط والمواصفات، وبالتالي سوف يستبعد عرضه من المنافسة مباشرة.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على الموقع.





## ٩. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستحذر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلزال، وغيرها.

### ٣. تعديل العطاء:

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

### ٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام 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

### ١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المصاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة 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.
- يجوز الغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
  - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
  - الغاء المنافسة واعادة 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.

### ٢. تسليم الموقع:

- تتحسب مدة العقد اعتبارا من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى الأمانة تمنع تسليم العقار.





## ٧. الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يتربّط على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يوجّهها حال ذلك.

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتنفيذ والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

### ٣. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف 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 ترخيص المنشآت .

### ٤. حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مرادحه للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة و الترخيص من الجهات ذات العلاقة .
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لها تم تركيبه وتنفيذ مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعيّن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبيّن أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع .

### ٥. تقرير المستثمر:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال يقدم المستثمر تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي، يوضح فيه مسؤوليته عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات المنصوص عليها بالكراسة.





#### ٦. استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حالبي قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### ٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقييمها للموقف على أن تنطبق 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 لأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

#### ٨. موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفقاً لما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٩/٢٠٢٤) وتاريخ ١٤٣٩/٢٠٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

#### ٩. زيادة العائد السنوي للأمانة:

**يزيد العائد السنوي المستحق للأمانة بنسبة (٥٪) كل خمس سنوات من مدة العقد.**

#### ١٠. ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ١١. متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.



- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
  - يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
  - يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
  - الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢ هـ وتعديلاته.
١٢. **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
- يرسل من الأمانة 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 الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تارikh انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعديله معالي الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١٠ وذلك بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبعجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعديله وتعديلاته وما يترب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٣. **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**
- بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين انتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التدديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص " قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسعى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.

١٤. **أحكام عامة:**
١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
  ٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
  ٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.





٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعهود بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٢٩/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٥٦٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.





## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

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

### ٢. نطاق عمل المشروع:

في الموقع المخصص الذي تم طرحه.

### ٣. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة .
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

### النشاط الاستثماري وضوابط مزاولة النشاط:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "إنشاء وتشغيل وصيانة مبني تجاري متعدد الأنشطة (يحظر استخدام الموقع لأي أنشطة مرتبطة بالمركبات أو الورش أو التخزين أو الأنشطة الصناعية وشبكة الصناعية)

#### مهام المستثمر لتجهيز الموقع:

##### ٣/٨ أنشطة المركز التجاري:

تشمل أنشطة المركز التجاري ما يلي:

- المحلات التجارية
- مراكز الترفيه
- صالات رياضية
- ملاعب أطفال
- مطاعم الوجبات الخفيفة

##### ٤/٨ مساحة المحلات التجارية:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يطلبها كل نشاط.

##### ٥/٨ موافق السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:





- توفير موقف سيارة لكل محل بالمركز التجاري.
- توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمركز.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مررتادي المحلات التجارية أو العاملين فيه.
- تخصيص مواقف لسيارات المعاينين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفيين، على أن تكون قرية من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاينين بالشارع الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### ٤. الرقابة على المشروع:

للأمانة الحق الكامل في الرقابة على جميع أعمال الإنشاء والتشغيل في جميع مراحلها كما يحق للأمانة استبعاد أي موظف من موظفين المشروع في حال عدم قيامه بالأعمال الموكلة إليه كما هو مطلوب.

#### ٥. أعمال التشغيل والصيانة:

١. يلتزم المستثمر طوال فترة سريان العقد بالقيام بأعمال الصيانة الازمة للموقع وجميع مرافقه.
٢. يلتزم المستثمر طوال فترة سريان العقد بالقيام بأعمال الصيانة الازمة للمعدات والأجهزة.
٣. يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول المشروع.
٤. الالتزام باحتياطات السلامة المطلوبة عند البدء بالتشغيل، والتقييد بأنظمة وتعليمات الصادرة في هذا الشأن.
٥. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلامن المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
٦. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
٧. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



٨. على المستثمر أن يعمر على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجتمع طوال فترة الدوام.

#### ٦. الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة والأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالعميم الوزاري رقم ٥٦٦٠ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق عميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والاسكان رقم(٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤هـ .

- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

- يجب تركيب كاميرات داخل المجتمع التجاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.

- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المجتمع التجاري.

- يجب أن يكون هناك عدد كافي من الحراسة الأمنية المدنية.

- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

- إذا كان بالمركز التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### ٨. تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقاً لاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والاسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٧. اللوحات الإعلانية:

- يتلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، و كذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

#### ٩. الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المركز التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة .





## ٩. الاشتراطات الفنية

### أ- كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ( SBC 201 ) لعام ٢٠١٨ وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتفاعات بالمنطقة وعليه الحصول علي التراخيص الازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ب- الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع.

### ج- الاشتراطات المعمارية والإنشائية الخاصة بموقع المشروع:

#### الاشتراطات المعمارية :

##### يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على الأسواق التجارية.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع جمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
- مداخل ومخارات المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقوف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
- توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز التجاري للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٥٥٠) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.





- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة لانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الواجهات والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها وجهاً على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

#### الاشتراطات الإنسانية:

- يجب عمل عدة جسات للترابة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتفاصيل الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الإسبستوس 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 العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط ديدن التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية 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 الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتنسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة .
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.



#### د- الاشتراطات الكهربائية:

- 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، ٦ 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 لـحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشتمل 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 المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - وحدات إنارة طوارئ.
  - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - شبكة للكشف والإذار عن الحرائق.
  - غرفة لمدحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 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 لتفادي الأخطار.
  - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأرض على جميع منشآت المشروع تجنيباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأرض ما يلي:
  - تأرض حديد تسليح أساسات المباني.
  - تأرض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
  - تأرض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة وخلافه.





- تزويد المشروع بعائمة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضافة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بشاشة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- د- الاشتراطات الميكانيكية:**

  - يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتడفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
  - يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلامن المتحركة حسب الأصول الفنية المعترف بها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
  - تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:
    - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق...إلخ.
  - أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

- و- اشتراطات الأعمال الصحية:**

  - تكون المواد المستخدمة في جميع التعميدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
  - تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
  - ز- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**

    - استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوظات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
    - يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوئي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
    - تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء لحرائق عن طريق الرش التقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
    - يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
    - وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مررتادي المبنى في حالة الحريق.



- 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 .

#### جـ- مواصفات السلامة

يلزム المتعاقد خلال جميع المراحل التنفيذ بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحدها الجهة الحكومية في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة لامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.

<p>أو من خلال مسح الكود التالي:</p> 	<p>لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي:</p> <p><a href="https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1">https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1</a></p>
<p>أو من خلال مسح الكود التالي:</p> 	<p>لمزيد من والارشادات والأدلة الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي:</p> <p>اللغة الانكليزية: <a href="https://mp.momra.gov.sa/en">https://mp.momra.gov.sa/en</a></p> <p>اللغة العربية: <a href="https://mp.momra.gov.sa">https://mp.momra.gov.sa</a></p>





## ١٠ . الفراغات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة المراكز التجارية وفقاً للشروط والمواصفات التي تضفي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أيه مخالفة من الم المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٦ بتاريخ ٢٠١٤/٥/٢، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقاديرها من قبل الأمانة.





## ١١. المrfقات

### أ. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤١٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة (أنشطة محددة) للقطعة رقم ٦/٣٦ م بحي الاسكان بالخط رقم ٤٤٧/٤، حيث 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.

نقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة	
رقم السجل التجاري:	
رقم السجل المدني:	
مصدر من:	
هاتف:	
ص.ب:	
فaks:	
العنوان:	
البريد الإلكتروني :	
تاريخ:	
جوال:	
رمز البريدي:	
تاريخ التقديم	



## التوقيع:

## الاسم:

٢. محضر تسليم موقع

العنوان ..... النشاط: انشاء و تشغيل وصيانة مجمع تجاري  
متعدد الأنشطة (أنشطة محددة) للقطعة رقم ٣٦ / م بحي الاسكان بالمخبط رقم ٤ / ١١٤٧.

## (إلة) رار (أ)

٣٦ / م بدي الاسكان بالمخيط رقم ٤/١٤٧ بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر  
الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ..... / ..... بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة  
نافذة المحضر ..... وأنني قد قرأت وفهمت محتواه ..... وأقر بذلك .....

الساعة المائية العدد السادس، أعلاه: )

الأمانة

الادارۃ:

..... المستثمرون

.....البلدية:

.....اعتماد:.....

• ٨٦٥ •



### ٣. إقرار من المستثمر

بقر المستثمر بما يلي:

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

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات الأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/٢٠١٤هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

٣- عاين الموقع المعروض المخصص انشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الأنشطة (أنشطة محددة) للقطعة رقم ٣٦ / م بحي الاسكان بالمخطط رقم ٤١٤٧ / معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

	الهوية	الاسم:
	رقم الهاتف:	رقم الجوال:
	التاريخ:	التوقيع: