



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



# كراستة الشروط والمواصفات

تشغيل وصيانة مبنى المركز الحضاري "قصر افراح"

بمحافظة الشنان

الصفحة	المحتويات	
4	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1
8	وصف الموقع	2
9	اشتراطات دخول المنافسة	3
9	من يحق له دخول المنافسة	1/3
9	لغة العطاء	2/3
9	مكان تقديم العطاءات	3/3
9	موعد تقديم العطاءات	4/3
9	موعد فتح المظاريف	5/3
9	تقديم العطاء	6/3
10	كتابة الأسعار	7/3
10	مدة سريان العطاء	8/3
10	الضمان	9/3
11	موعد الافراج عن الضمان	10/3
11	مستندات العطاء	11/3
12	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
12	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
12	الاستفسار حول بيانات المنافسة	2/3
12	معاينة العقار	3/4
13	ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأنباء فتح المظاريف	5
13	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
13	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
13	سحب العطاء	4/5
13	تعديل العطاء	5/5
13	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
13	سرية المعلومات	6/5
14	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
14	الترسية والتعاقد	1/6
14	تسليم الموقع	2/6

15	الاشتراطات العامة	7
15	توصيل الخدمات للموقع	1/7
15	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
15	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	3/7
15	تنفيذ الأعمال	4/7
15	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
16	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	6/7
الصفحة	المحتويات	م
17	استخدام العقار لغرض المخصص له	7/7
17	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	8/7
17	موعد سداد الأجرة السوية	9/7
17	ضريبة القيمة المضافة	10/7
18	متطلبات السلامة والأمن	11/7
18	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12/7
18	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	13/7
19	فسخ العقد	14/7
20	أحكام عامة	15/7
21	الاشتراطات الخاصة	8
21	مدة العقد	1/8
21	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
21	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
21	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	4/8
22	اشتراطات التشغيل والصيانة	5/8
23	الاشتراطات الأمنية	6/8
23	تأمين إسعافات أولية	7/8
23	اللوحات الإعلانية	8/8
24	متطلبات المعوقين	9/8
24	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	10/8
25	الاشتراطات الفنية	9
25	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
25	الاشتراطات التنظيمية	2/9
26	اعتماد التصميم الابتدائي	3/9



27	الاشتراطات المعمارية	4/9
29	الاشتراطات الإنسانية	5/9
30	الاشتراطات الكهربائية	6/9
32	الاشتراطات الميكانيكية	7/9
33	اشتراطات الأعمال الصحية	8/9
33	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/9
35	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10/9
36	الغرامات والجزاءات	10
37	المرافق	11
38	نموذج العطاء	1/11
39	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	2/11
40	محضر تسليم موقع	3/11
41	إقرار من المستثمر	4/11

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://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 الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه

المستند	المستند	هل موقع؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء				1
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)				2
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع				3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري				4
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي				5
الرقم الضريبي للمنشأة				6
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ( ٩٠ ) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة تتراوح ما بين ٢٥ % إلى ٣٥ % من قيمة العطاء السنوي حسب منصة فرص.				7
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .				8
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول				9
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية				10
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية				11
أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "				12

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من القيمة المطلوبة والمشار إليها بمنصة فرص ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات**

هو المشروع المراد تشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (تجاري).	المشروع
هو المبني التجاري المراد استثمارها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	الموقع
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
بلدية محافظة الشنان	البلدية
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات	مقدم العطاء
هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.	المستثمر
مباني مكونة من محلات تجارية	المبني التجاري
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	
إعلان نتيجة المنافسة	تحددده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحددده البلدية	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، 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 ببداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	

## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الشنان في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتشغيل وصيانة مبنى المركز الحضاري "قصر أفراد" بمحافظة الشنان، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيقه للكراسة للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنيّة والجوانب القانونيّة للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.

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

- التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبًا:
- الإدارة العامة للاستثمارات - بلدية محافظة الشنان
- هاتف : 0165200102 - الرمز البريدي: 81921
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

## ٢. وصف الموقع

الموقع	محافظة الشنان
نوع الموقع :	مباني عدد ٢ دور مسلح
الطريق	طريق الملك عبد الله
النشاط	تجاري
اجمالي المساحة للموقع :	٢ م ١٦٨٠
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (11/2)	

### معاينة الموقع على الطبيعة

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 وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية.

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.

بيانات أخرى:

- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح الازمة من المديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التشغيل.
- يجب على المستثمر الالتزام بوثائق وأنظمة البناء والمخطط المعتمد بالمنطقة من استعمالات مسموحة، ونسب البناء بالدور الأرضي والأول والملحق العلوي، والارتفاعات الأمامية والجانبية والخلفية وعدد الأدوار وأقصى ارتفاع مسموح للمبنى ومعدل مواقف السيارات التي يجب توفيرها في داخل حدود الموقع.

### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/١ يحق للأفراد والمؤسسات والشركات ذات الخبرة في الاستثمار العقاري والمباني التجارية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعذره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢/١/١ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ لغة العطاء:

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

٤/١/١ 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.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاء:

تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الإدارة العامة للاستثمارات وفق العنوان التالي:

- بلدية محافظة الشنان - إدارة الاستثمارات
- هاتف : 0165200102 - الرمز البريدي: 81921

#### ٤/٣ موعد تقديم العطاء:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص"

#### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".

٣/٦ تقديم العطاء :

٥/١/١ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٦/١/١ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ٠٩٦٦٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٧/١/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٨/١/١ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٩/١/١ 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 الظرف المخالف لذلك.

١٠/١/١ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي.

١١/١/١ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس ، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه.

٣/٨ 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.

٣/٩ الضمان :

١٢/١/١ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة تتراوح ما بين ٢٥ % إلى ٣٥ % من قيمة العطاء السنوى حسب منصة فرص ، 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 الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً ملدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



١٢/١/١ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان أو تكون قيمة الضمان أقل من القيمة المطلوبة والمشار لها بمنصة فرص

، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:



- ١٤/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ١٥/١ تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.
- ١٦/١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان شركة أو مؤسسة.
- ١٧/١ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ١٨/١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه).
- ١٩/١ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٢٠/١ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٢١/١ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام إذا كان شركة او مؤسسة.
- ٢٢/١ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية إذا كان شركة او مؤسسة.
- ٢٣/١ الرقم الضريبي للمنشأة.
- أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ٤/١ 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 وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أيه استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

##### ٤/٣ معاينة الموقع

على مقدم العطاء قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والازدواجات والأنظمة المعتمدة بها بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقديم بعطايه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

## ٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل المضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الأفراد أو 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.

### ٢/ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعيد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن للبلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### ٣/ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/ 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.

### ٥/ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

### ٦/ سرية المعلومات:

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

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد

٢٤/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.

٢٥/١/١ 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 نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٢٦/١/١ يجوز للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢٧/١/١ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٢٨/١/١ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ التوصية ببالغ المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:

- 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 المفاوضة مع المتنافسين.

٢٩/١/١ في حالة طرأ بعد الترسية أي عائق تحول دون تشغيل المشروع وكان العائق بسبب البلدية وثبت ذلك نظاماً فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإنفاذ المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضائه العقد ونسبة اهلاك المبني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعليمات سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥هـ الخاص بوجود عائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعليمات وتعديلاته وما يتربّع عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

#### ٦/٢ تسليم الموقع

٣٠/١/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٣١/١/١ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع

يتولى المستثمر استكمال إجراءات توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة، ولا يتربّط على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجها حيال ذلك.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتشغيل، متضمناً المراحل المختلفة لتشغيل المباني التجارية وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورةأخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل البلدية على كافة أعمال التصميم والتشغيل.

### ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.



٤/٧/ حق الأمانة في الإشراف على التشغيل:

٣٢/١/١ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٣٣/١/١ يكون للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر لتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

#### ٧/٥ استخدام الموقع لغير المقصود له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (قصر افراح)، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة معايير الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعيم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ.

#### ٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يتلزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً لالشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود البلدية بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

#### ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ، وما يستجد علهمما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

#### ٧/٨ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



٧/٩ مطالبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:

٣٤/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٣٥/١ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣٦/١ 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 والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٣٧/١ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

٣٨/١ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٣٩/١ توفير طفایات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها ، وذلك بجميع مراافق المباني وتجهيزاتها.

٤٠/١ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع مرات المشاة وغيرها أو المجاورةين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها ، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٤١/١ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠١٢هـ وتعميلاته.

#### ٧/١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة الترميمات المقاومة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٧/١١ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٤٢/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٤٣/١ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت عليه إلى البلدية وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستأول ملكيتها للبلدية، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللبلدية ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الازمة أو إقامتها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.



٤٤/١ يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٤٥/١ في حال تم طرح الموقع ستقوم البلدية بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسرى له التقديم في المنافسة.

ففسخ العقد : /٧/١٢

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

٤٦/١/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التشغيل خلال فترة التشغيل المسموح بها.

٤٧/١/١ 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، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٤٨/١/١ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتباين مع البلدية لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٤٩/١/١ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولاته التنفيذية وما يستجد علهمما من تعديلات.

٥٠/١/١ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

٥١/١/١ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبتت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٥٢/١/١ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمار في تنفيذ العقد.

٥٣/١/١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة ملك للبلدية هي بمجرد تقديمها.

٥٤/١/١ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٥٥/١/١ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

■ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرق الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها.

التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٤١/١٤٤١/٢٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.

■ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٢/١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم

(٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/١٢/٠٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الجزاءات

عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

■ اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليمي معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ

٢٦/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

■ اشتراطات لواح الطاقة الشمسية بالمباني الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١٩١٠٨٥ وتاريخ ١/٤٥٠٠

١٤٤٦/٠٤/٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



٥٦/١/١ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير المستحقة للجهات ذات العلاقة.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد

مدة العقد (١٠) سنة (عشر سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقارات، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

### ٨/٢ النشاط الاستثماري المسموح به

النشاط الاستثماري المسموح به هو "قصر أفراح" وما ينطبق من أنشطة بحسب الاشتراطات الخاصة بمكان المبنى ومساحته.

### ٨/٣ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام

يلتزم المستثمر بما يلي:

٥٧/١/١ تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٥٨/١/١ يلتزم المستثمر بمراعاة خصوصية المجاورين.

٥٩/١/١ لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية في المبني السكني التجاري.

٦٠/١/١ يقر الطرف الثاني (المستثمر) بموافقتها الصريحة على أحقيبة الطرف الأول (الجهة المالكة) في استخدام المبني أو أي جزء منه عند الحاجة لإقامة الاجتماعات أو العروض المرئية أو المهرجانات أو الفعاليات الرسمية ذات الصلة بأعمال الطرف الأول، وذلك بصورة إلزامية دون معارضة، على أن يلتزم الطرف الأول بإشعار الطرف الثاني بخطاب رسمي أو عبر البريد الإلكتروني المعتمد قبل موعد الاستخدام بمدة لا تقل عن خمسة (٥) أيام عمل، وبما لا يخل بالتزامات الطرف الثاني الجوهرية متى أمكن ذلك، ولا يترتب على استخدام المبني وفق هذا البند أي تعويض للطرف الثاني متى تم الإشعار المسبق حسب المدة المحددة.

٦١/١/١ يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع الأثاث والتجهيزات والمحفوظات الموجودة داخل المبني محل العقد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الشاشة، وكراسي المسرح، والمكيفات، وجميع الأجهزة والأنظمة والتجهيزات الأخرى، وعدم إحداث أي تلف أو تغيير فيها، على أن يتم استخدامها الاستخدام المعتمد والمتعارف عليه، وإعادتها إلى حالتها الأصلية بعد انتهاء الاستخدام، ويتحمل الطرف الثاني مسؤولية إصلاح أو تعويض أي تلف أو ضرر ناتج عن سوء الاستخدام أو الإهمال.



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



#### ٤/٨/ اشتراطات التشغيل والصيانة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٦٢/١ يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال استكمال البنود المتبقية للاستفادة من السوق التجاري حسب البيان المرفق (جدول)  
الكميات) وأخذ اعتمادات مواد الاستكمال من البلدية:

البند	بيان الأعمال	الوحدة	الكمية
١	إيصال خدمة التيار الكهربائي ويشمل التمديدات داخل الموقع إلى حد الخدمة وإتمام العمل كاملًا طبقاً للمواصفات الفنية المرفقة وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٢	توريد وتنفيذ التمديدات الكهربائية كاملة واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية المرفقة وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٣	توريد وتنفيذ نظام إطفاء الحريق والسعر يشمل التمديدات والخزانات وانهاء واتمام العمل كاملًا طبقاً للمواصفات الفنية المرفقة وتعليمات الجهة المشرفة مقطوعية واشتراطات الدفاع المدني	مقطوعية	١
٤	توريد وتنفيذ نظام الإنذار للحريق واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية المرفقة وتعليمات الجهة المشرفة واشتراطات الدفاع المدني	مقطوعية	١
٥	إعادة ترميم للسطح والعزل واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية والكشف الميداني وإزالة التالف وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٦	إعادة ترميم لموقع العام والارصدة والدرج واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية والكشف الميداني وإزالة التالف وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٧	إعادة عمل الدهان واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية والكشف الميداني وإزالة التالف وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٨	إعادة ترميم للزجاج الاسكريت والأبواب الزجاجية واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية والكشف الميداني وإزالة التالف وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
٩	إعادة ترميم الواجهات واتمام العمل كاملاً طبقاً للمواصفات الفنية والكشف الميداني وإزالة التالف وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١
١٠	تنفيذ وعمل الساحات الخاصة بالسوق وكل ما يلزم لإتمام العمل وتعليمات الجهة المشرفة	مقطوعية	١

- ٦٢/١ يُقدم للبلدية تقريراً دوريّاً (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٦٤/١ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ٦٥/١ فحص جميع التوصيات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ٦٦/١ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ٦٧/١ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- ٦٨/١ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٦٩/١ التأكد من عدم وجود تسرب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينبع عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المشروع.
- ٧٠/١ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيًا ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دوريًا من صلاحية المياه.
- ٧١/١ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها ، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلًا تماماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٨/٥ الاشتراطات الأمنية :

٧٢/١/١ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م / ٣٤ وتاريخ ٠٣/١٤٤٤ هـ وأي قرارات ذات صلة.

٧٣/١/١ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتميم الوزاري رقم ٥٦٦١ و تاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٧٤/١/١ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع بها خاصية التسجيل الرقمية.

٧٥/١/١ يستحسن أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع .

٨/٦ تأمين إسعافات أولية :

على المستثمر تأمين منطقة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة في الجزء التجاري (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨/٧ اللوحات الإعلانية :

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية والإعلانية لكامل المشروع التجارية وكذلك التي تقام أمامها وفقاً لاشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.



#### ٨/٨ مطالبات ذوي الإعاقة:

يراعي في المشروع مطالبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعيم رقم (٢١٠٢ / ١٤٠٢ هـ) وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢، كما يلتزم المستثمر بتحقيق مطالبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمطالبات الفصل (٩٠٠.٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

#### ٨/٩ مطالبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧٦/١ طبيق متطلبات المستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (٦٠٢).

٧٧/١ يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠.١) والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (٦٠.٢).

٧٨/١ في حال قيام المستثمر باستخدام ألواح الطاقة الشمسية على المبني يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١٤٤٦/٤٥٠٠١٩١٠٨٥ وتاريخ ٢٠٠٤/١٤٤٦ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

يجب على المستثمر (في حال رغبته بإضافة مبني أو ترميمات شاملة) الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات المبني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٩٤٣١٣٩ وتاريخ ١٤٥٠٠٩٤٣١٣٩ هـ وما يستجد عليها من تعديلات. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة (SASO).
٢	المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ وتاريخ ١٤٣٧/٠٤/٢١ هـ
٣	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٤	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٥	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملحقها.
٦	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٧	كود البناء السعودي وملحقه الآتية: كود البناء السعودي وملحقه الآتية: كود البناء السعودي اصدار (SBC-٢٠١) (SBC 301-306) Saudi Construction Code (SBC-401) Saudi Electrical Code (SBC-501) Saudi Mechanical Code (SBC-601) Saudi Energy Code (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code (SBC-801) Saudi Fire Code

## ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتفاعات النظامية حسب نظام البناء المعتمل به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالبلدية.

### ٩/٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

٧٩/١ في حال رغبة المستثمر في إضافة مبني أو تعديلات للموقع أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للiproject بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق الازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحًا به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. رفع الموقع مساحيًّا شاملًا الإحداثيات والمناسب الطبيعية وربطها بالمناطق المجاورة وتحديد المناسبات الخاصة بالتنفيذ.
٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.



٤/٩/ الاشتراطات الإنسانية

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨٠/١ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SEC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في المشروع وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.

٨١/١ الالتزام بتطابق التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

٨٢/١ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في اعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

٨٣/١ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق.

٨٤/١ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٨٥/١ يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

٨٦/١ تطبق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بكود البناء السعودي لاشتراطات الإنسانية (SBC-300).

٨٧/١ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الخرسانة، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... إلخ.

٨٨/١ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

٨٩/١/١ 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 الحريق.

٩٠/١/١ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية بغاز مائي مناسب.

٩١/١/١ لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكيد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٩٢/١/١ في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٩٣/١/١ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.



٩/٥ الاشتراطات الكهربائية

يلتزم المستثمر بما يلي:

٩٤/١ طبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (٤٠.٤ SBC) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد، والالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

٩٥/١ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-٢٠.١) بما يشمل البند رقم (٩٠.٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠.٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (١٠.٣، ١٢٠.٣ و ١٢٠.٥) الخاصة بالإضاءة الصناعية.

٩٦/١ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-٤٠.١) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (٧١٨).

٩٧/١ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمبني السكني (SBC-٦٠.١) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.

٩٨/١ الالتزام بتصميم كافة الأعمال وأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (٤٠.١ SBC) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١.١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠.١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٩٩/١/١ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٠٠/١/١ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

١٠١/١/١ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦,٣-٥٣ من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

١٠٢/١/١ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

١٠٣/١/١ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعي وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

١٠٤/١/١ الالتزام بتاريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.

١٠٥/١/١ الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية المذكورة في الفقرات رقم (٦,٤,١٣-٥٥) و(٦,٥,٣-٥٥) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

١٠٦/١/١ الالتزام بفصل اللوحات والتهديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتعذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

١٠٧/١/١ يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد أطوار ٤٠٠-٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

١٠٨/١/١ وجود مصاعد (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

١٠٩/١/١ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعي وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المخصص لهم.

## ٦/٩/ الاشتراطات الميكانيكية

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠/١ الالتزام بعميم وزير المالية رقم (١٤٢١٩) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣/٢٤٧٠٧) بتاريخ ٢٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية: (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣، المواصفة رقم ٢٠١٤/٢٨٥٦ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكتفافة استهلاك الطاقة للمكيفات). (المواصفة رقم ٢٠١٤/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني)، (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

١١/١ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (١-٦٠) من (SBC-٦٠.١) ومتطلبات كفافة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-٦٠.١).

١٢/١ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

١٣/١ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٤/١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

١٥/١ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة، وأن يراعي فيها توافر الراحة والأمان للمشروع.

١٦/١ 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 الحريق... إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وхран الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ١٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية

يلتزم المستثمر بما يلي:

١١٧/١ يجب أن لا تقل المسافة بين الخزان والببارة عن ١ متر.

١١٨/١ يجب أن تبعد الببارة عن حدود الجار بما لا يقل عن ٢ متر وعن الشارع ١ متر.

١١٩/١ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.

١٢٠/١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٨/١١٥٥٧) وتاريخ ٢٠٠٥/١٤٣٥ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم، وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

١٢١/١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

١٢٢/١ تكون خزانات المياه مطابقة للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

١٢٣/١ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

١٢٤/١ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠.١) فيما يخص التمديدات الصحية، وبالخصوص الجدول رقم (٤٠.٣.١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني السكنية التجارية، والجدول رقم (٧٠.٩.١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

١٢٥/١ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠.١).

١٢٦/١ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠.١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩.٢.١).

١٢٧/١ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المبني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## ٨/٩/ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٢٨/١/ يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠.١) متضمناً مسؤوليات مكافحة الحرائق، ومتطلبات التفتيش، ومتطلبات الصيانة، وأنظمة مكافحة الحرائق المختلفة، ومتطلبات إمدادات مياه أنظمة مكافحة الحرائق، ومتطلبات الغاز.

١٢٩/١/ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن ١,٥ متر وفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.

١٣٠/١/ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال، ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المشروع من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

١٣١/١/ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

١٣٢/١/ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحرق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جallon/ دقيقة.

١٣٣/١/ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

١٣٤/١/ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

١٣٥/١/ يجب تركيب أحجام إنذار للحرق في جميع أجزاء المشروع.

١٣٦/١/ تأمين طفایيات حریق فی المرات بالعدد الكافی من نوع البوترة وثانی أکسید الکربون.

١٣٧/١/ عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المشروع وفي منطقة آمنة.

١٣٨/١/أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

١٣٩/١/ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٤٠/١/ يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في دليل الإخلاء في حالات الطوارئ للأشخاص ذوي الإعاقات الصادر عن هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقات.



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



## ٩٩/ مواصفات المواد وجودة التنفيذ

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٤١/١ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرائق كما وردت بковد البناء السعودي العام (٢٠١) للفئة R من الاستخدامات السكنية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمطالبات المحددة بالكود.

١٤٢/١ اعتماد جميع أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

١٤٣/١ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ للمواصفات العامة للمباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

١. أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
٢. أعمال الخرسانات والشدهات وتحديد التسلیح.
٣. أعمال البناء بالبلوك.
٤. أعمال العزل المائي.
٥. أعمال المنشآت المعدنية.

١٤٤/١ طبقي أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات والسلام وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية وضمان السلامة والتقييد بالمستلزمات الشخصية للأمان الصناعي من أحذية ونظارات واقية وكمامات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.

١٤٥/١ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاوريين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.



## ١٠. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠١٤٤٢، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ في ٤٠٠٢٠٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

## ١١. المفقات

نموذج تقديم العطاء لمنافسة تشغيل وصيانة مبني المركز الحضاري (قصر أفراح) بمحافظة الشنان (١٤٤٧هـ) / ١١/١

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة الشنان

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.....

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم بتشغيل وصيانة مبني المركز الحضاري (قصر أفراح) بمحافظة الشنان، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معالجنة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الضريبة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

قيمة الأجرة السنوية غير معرفية من ضريبة القيمة المضافة.

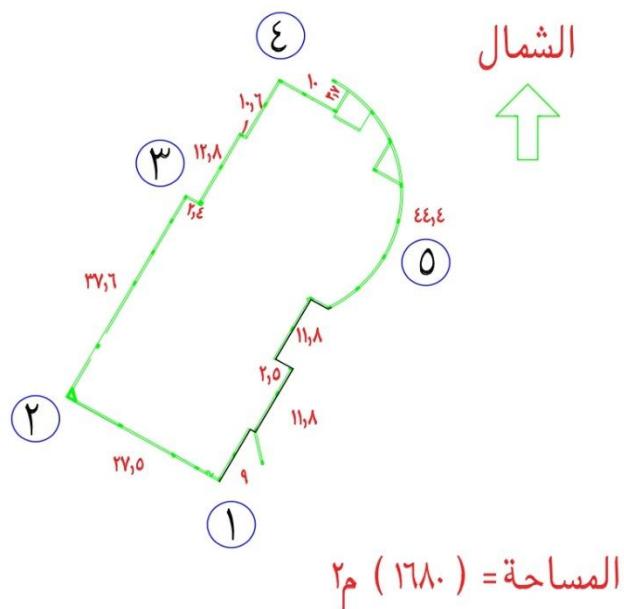
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا، وضمان بقيمة تتراوح ما بين ٢٥% إلى ٣٥% من قيمة العطاء السنوي حسب منصة فرص (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني)، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		اسم الفرد/الشركة/المؤسسة
		رقم السجل التجاري (إن وجد):
بتاريخ:		صادر من:
جوال:		هاتف:
الرمز البريدي:		ص.ب:
تاريخ التقديم		فاكس:
		العنوان:

..... التوقيع:

الإسم: .....

## مبنى المركز الحضاري



احداثيات الموقع

الشمال	المشرق	م
٤٢,٤٥٦٦٥٢	٢٧,٢٠٩٩٠٣	١
٤٢,٤٥٦٤١٧	٢٧,٢١٠٣٤	٢
٤٢,٤٥٦٦٢٢	٢٧,٢١٠٣٥٤	٣
٤٢,٤٥٦٧٧٠	٢٧,٢١٠٥١٠	٤
٤٢,٤٥٦٩٦٦	٢٧,٢١٠٢٨٨	٥



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



محضر تسليم موقع /١١/٣

اسم المستأجر: ..... النشاط: تجاري

وصف الموقع: محافظة الشنان

الاحداثيات:

٤٢,٤٥٦٦٥٢,٢٧,٢٠٩٩٠٣-١

٤٢,٤٥٦٤١٧,٢٧,٢١٠٣٤-٢

٤٢,٤٥٦٦٢٢,٢٧,٢١٠٣٥٤-٣

٤٢,٤٥٦٧٧٠,٢٧,٢١٠٥١٠-٤

٤٢,٤٥٦٩٦٦,٢٧,٢١٠٢٨٨-٥

مساحة المبني: (١٦٨٠) م٢

(إقرار)

حيث أجرت بلدية محافظة الشنان على المستأجر ..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط تجاري 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 معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حاليه في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

بلدية محافظة الشنان

الإدارة العامة للاستثمارات

اعتماد: ..... اعتماد: ..... اعتماد: .....

المستأجر: .....

الاسم: ..... الاسم: ..... الاسم: .....

التوقيع: ..... التوقيع: ..... التوقيع: .....

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرق الكري姆 رقم ١٥٢٠٤٠٦/٢٩٦٠٢٩٠٦١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠٠٥٦١٨٨٣ في ١٤٤١/١٢/٤١ هـ، والتعميم والقرارات ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم ٩٢٠٢/١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤-٢٠٢٣ هـ، وما يستجد عليه من تعديلات.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٧٩٤٧٥٠٠٢٠٢٠٠٢٦٠٢/١٤٤٣ هـ (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٣ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
٣. يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات ببلدية محافظة الشنان على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال، وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
٤. يقر المستثمر بإزالة الشوائب والاشغالات الموجودة بالموقع وملتزم بتمهيد وتسويه الموقع على نفقته الخاصة.
٥. يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للبلدية أن ترسل إليها المراسلات والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة، وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
٦. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
٧. يقر الطرف الثاني (المستثمر) بموافقته الصريحة على أحقيه الطرف الأول (الجهة المالكة) في استخدام المبني أو أي جزء منه عند الحاجة لإقامة الاجتماعات أو العروض المرئية أو المهرجانات أو الفعاليات الرسمية ذات الصلة بأعمال الطرف الأول، وذلك بصورة إزامية ودون معارضة، على أن يلتزم الطرف الأول بإشعار الطرف الثاني بخطاب رسمي أو عبر البريد الإلكتروني المعتمد قبل موعد الاستخدام بمدة لا تقل عن خمسة (٥) أيام عمل، وبما لا يخل بالالتزامات الطرف الثاني الجوهرية ممكناً ذلك، ولا يترتب على استخدام المبني وفق هذا البند أي تعويض للطرف الثاني متى تم الإشعار المسبق حسب المدة المحددة.
٨. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على جميع الأثاث والتجهيزات والمحظيات الموجودة داخل المبني محل العقد، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الشاشة، وكراسي المسرح، والمكيفات، وجميع الأجهزة والأنظمة والتجهيزات الأخرى، وعدم إحداث أي تلف أو تغيير فيها، على أن يتم استخدامها الاستخدام المعتمد والمتعارف عليه، وإعادتها إلى حالتها الأصلية بعد انتهاء الاستخدام. ويتحمل الطرف الثاني مسؤولية إصلاح أو تعويض أي تلف أو ضرر ناتج عن سوء الاستخدام أو الإهمال.
٩. أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

الاسم: .....  
.....

التوقيع: .....  
.....

التاريخ: .....  
.....