



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

تطوير وتشغيل وصيانة سوق الاحد بالمخطط رقم ١٥/٦٣١ بمدينة
العمران ببلدة القارة





الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٤	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٥	مقدمة	١
٦	وصف الموقع	٢
٧	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٢	الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٣	الاشتراطات العامة	٧
١٧	الاشتراطات الخاصة	٨
٢١	الالتزامات عامة	٩
٢٤	الاشتراطات الفنية	١٠
٣٦	الغرامات والجزاءات	١١
٣٨	المرفقات	١٢





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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من 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 الإلكتروني المشار إليه.

المستند	العنوان	نوع المستند
نموذج العطاء موقع من المستثمر	١.	مظروف العرض المالي ويحتوي على
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 (١٨٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف	٢.	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 (١٨٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف
جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر	٣.	مظروف العرض الفني اذا طلب ذلك ويحتوي على
عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها	٤.	١. عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها
كفاءة الشركة المنفذة	٥.	٢. كفاءة الشركة المنفذة
مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين	٦.	٣. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين
تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت	٧.	٤. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت
جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع	٨.	٥. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع
جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع	٩.	٦. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع
مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع	١٠.	٧. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع
خطة العمل	١١.	٨. خطة العمل
المخطط العام لتصميم الموضع	١٢.	٩. المخطط العام لتصميم الموضع
عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.	١٣.	١٠. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.
توقيع رسمي مؤثث (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	١٤.	١١. توقيع رسمي مؤثث (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	١٥.	١٢. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول	١٦.	١٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	١٧.	١٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	١٨.	١٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
صورة إثبات العنوان الوطني	١٩.	١٦. صورة إثبات العنوان الوطني
كراسة الشروط موقعة من المستثمر.	٢٠.	١٧. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
أصل خطابات التأهيل.	٢١.	١٨. أصل خطابات التأهيل.

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرقى 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 (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات 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	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) .
الالكترونية	
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

تـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

اليـان	التـاريخ	التـاريخ المحدد
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان (صراعة التمديد)
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان (صراعة التمديد)
إعلان نتيجة المنافسة		تحدده 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 بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً..
تاريخ تسليم الموقـع		خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد		من تاريخ تسليم العقار بموـجـب محضر تسليم مـوـقـعـ من الأمانـةـ والـمـسـتـثـمـرـ،ـ إـذـاـ لـمـ يـتمـ توـقـيـعـ المـسـتـثـمـرـ عـلـيـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ العـقـارـ يـتـمـ إـشـعـارـهـ خـطـيـاـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـدـ العـقـدـ مـدـدـ العـقـدـ يـتـمـ وـيـسـجـلـ فـيـ النـظـامـ مـنـ ذـلـكـ التـارـيـخـ .ـ بـدـيـثـ لـاتـزـيدـ المـدـدـ بـيـنـ تـسـلـيمـ المـوـقـعـ وـتـوـقـيـعـ العـقـدـ عـنـ شـهـرـ فـقـطـ
موعد سداد أجـرـةـ السـنـةـ الأولىـ		عـنـ تـوـقـيـعـ العـقـدـ





١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال منصة فرص وذلك لتطوير وتشغيل وصيانة سوق الاصد بالمخاط رقم ٦٣١/١٥ بمدينة العمران ببلدة القارة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومرااعاتها 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 للاستثمارات وتنمية الإيرادات - العبر - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٩٣٠٠١٣٥٨٥٥٠)، فاكس: (٠٣٦٠١٣٥٨٢٥٥).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .





٢. وصف الموقع:

الموقع	الفلكي	النحو	القطعة	بلدة القارة
				المخطط
			سوق الأحد	١٥/١٣١
		Y		٤٥,٤١٤٨٤١
	X			٤٩,٦٨٤٠١٢
شمالاً: شارع عرض ٨ م بطول: ٥٩,٧ م				
جنوباً: جبل القارة بطول: ٣٦,٧ م				
شرقاً: شارع عرض ١٥ م ويحده جبل القارة بطول: ٣٣٧,٢٢ م				
غرباً: شارع عرض ٣٠ م بطول: ٢٩٤,٤٣ م				
تطوير وتشغيل وصيانة سوق الأحد وأنشطة متعددة - خدمات تجارية- خدمات ترفيهية وسياحية وأثرية.				
مبني قائم				
(٢٤٨٨,٨٦)م²				
العقارات كاملاً				
مطعم وكافيتريا - محلات بيع بالتجزئة- غرفة إدارة وبوابات - مواقف سيارات - إعلانات ودعایات - أنشطة ترفيهية- تخصيص موقع لاحاضنة البائعة المتجولين على أن يكون بالتنسيق مع أمانة الأحساء ويلتزم بنظافة الموقع ومتابعتهم وبنطليهم				
• المساحة المذكورة أعلاه تقريبية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب ماقتضيه الطبيعة الفعلية للموقع.				
• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاله وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.				
• يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.				
• يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.				
• 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.				
• 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.				
• يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرف العلقة.				





٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

أ- من يحق له دخول المنافسة:

١. يحق لالشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار التجاري والأنشطة الترفيهية والسياحية والأثرية، 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 معنون 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 المكاتب 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 والمختومة بختامها باسم أمين/ أمانة الأداء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والوصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٤٠١٩٩٠٤ 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 بريد بعد هذا الموعود.

هـ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق 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 إرفاق 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 صفحات العطاء ومرفقاته 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.

و- 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.

ز- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) 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.

ح- 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 تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً 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 (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ط- 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.





ر- سرية المعلومات:

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

و- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.
وفيها يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:
أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. نموذج العطاء والتواقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه 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 (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توكيل 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 المسئول 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 المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق 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 الالازمة لخزاولة 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)





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 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 إضافة 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 مندوبيه 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 المضاريف 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 الآتى بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل الي 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 والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف علي المشروع للتتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي تراخيص 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 التراخيص 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 إيجاري، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفقاً لما جاءت به المادة السادسة والرابعةون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (١٠٩) وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

٩. 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.



١٠. متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة إجراءات الاحتياطات 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 العارة 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 مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالعارة 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.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠١٤هـ وتعديلاته.

١١. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المعمولة 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 ١٤٣٥/٠٦/٢٠٢٠هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعديله وتعديلاته وما يتربى عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٢. 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 التقاديم 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.





١٢. أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ المجري 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 المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، 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.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.





٨. الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد:

مدة العقد (٠ - اسنتوات) (عشر سنوات) 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 مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه 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.

٤. النشاط الاستثماري وضوابط مزاولة النشاط:

استثمار سوق الاصد الواقع بمدينة العمران حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من أمانة الأحساء.

٥. الطاقة الاستيعابية للمشروع:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

٦. الفكرة التصميمية :

تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي:

تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته :

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك:

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنحدرات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور.
- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية.



خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع :

يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

تصور للخدمات الممكن تقديمها بالسوق:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة التسوق أو شراء الطعام والشراب أو أنشطة ترفيهية من:

- أنشطة ترفيهية.
- مطاعم.
- محلات تجارية.
- إعلانات ودعایات.
- تخصيص موقع لاحاضنة البائعة المتجلولين على أن يكون بالتنسيق مع أمانة الأحساء ويلتزم بنظافة الموقع ومتابعتهم وبنظافتهم.

المخططات وال تصاميم العمرانية :

يجب على المستثمر أن يرفق المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

- التصورات الأولية Concept Design للمشروع .
- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.
- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

خطة المشروع :

يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية السوق متضمنة:

- دراسة الأسواق التجارية أو السياحية والترفيهية أو الآثرية المستهدفة.
- تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.
- خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.
- خطة مصادر الأموال استخداماتها.
- التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.





العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

- العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
- الفرصة الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.
- القيمة المضافة للمشروع.
- التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والنظافة، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

حق الأمانة في التعديل والإضافة:

يحق للأمانة/ البلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية السوق، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

نظام السعودية :

يلتزم المستثمر بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

دراسة تقييم الأثر البيئي أثناء التشغيل :

• يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة ، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

- وصف المشروع وأهدافه.
- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
- تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.

• يجب على المستثمر أن يتتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجتمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.

• مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.





اللوحات الإعلانية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل السوق على ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم السوق مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/٤٠٠٤هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤٦٧٥٤٤٣٠٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/٤٠٠١٣٦٢هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ١٤٣٠٥٤٦٧ وتاريخ ٢٨/٧/١٤٤٣هـ، كما يتلزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية بواقع ٤٠٠ ريال/م٢ حال تغيير مقدارها بعوجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان .

يتلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات أو المجمعات التجارية والتي تقام أمامها، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.





٩. التزامات عامة

- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة الأحساء فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك تحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظمية المرتبطة بأعمال الإدارة والنظافة والامن والسلامة للسوق ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الإيجار وهي (أعمال الإدارة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشريّة وماديّة لتكون السوق بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين السوق وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مadam يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقي الخدمة.
- على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة السوق بانتظام من حيث طبيعة السوق كونه مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير السوق بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية السوق للتغير والتعديل حيث أنه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بأداء الصيانة الازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقف إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالتزام المستثمر بأداء الصيانات الدورية على السوق حتى تظل بحالة جيدة وتتجدد وتطوّر العناصر التي تستدعي ذلك.
- يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومرافقين جمهور وتوزيعهم بطريقة منتظمة على بوابات الدخول وداخل الموقعاً وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة الأحساء في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالسوق، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعايير ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقف ونموذج تشغيل الموقف متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.



- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة المنطقة الأحساء والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.

- يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغيرات منجزة تتم الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة باي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمقابلة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقاديرها في موعد يسبق إخلاء السوق بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.

١- مواقيف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يلتزم المستثمر بتخصيص عدد (٤) مواقف لكل (٢٠٠٠ م٢) من مساحة المحلات الشعبية اما فيما يخص الساحات يتم تخصيص منطقة مواقف عامة ضمن الساحة.

- تحديد مسارات لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية.

- تخصيص مواقيف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من المداخل مع تمييز مواقيف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الأشخاص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٢- الرقابة على المشروع:

لأمانة 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.

٣- أعمال التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر طوال فترة سريان العقد بالقيام بأعمال الصيانة الالزمة للموقع وجميع مرافقه.

- يلتزم المستثمر طوال فترة سريان العقد بالقيام بأعمال الصيانة الالزمة للمعدات والأجهزة.

- يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول المشروع.

- الالتزام باحتياجات السلامة المطلوبة عند البدء بالتشغيل، والتقييد بأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة



عن أعمال الصيانة التي تعمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد العدريين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.
- يجب على المستثمر أن يقدم خطة للتشغيل وللصيانة والنظافة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي.

- عدم التخلص من النفايات بطريقة غير مناسبة والتنسيق في ذلك مع الجهات المختصة.

- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية/المجتمع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.

٤- الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم ٥٦١٠ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات ..

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٧/٤/١٤٣٤هـ.

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

• يجب تركيب كاميرات داخل السوق، بها خاصية التسجيل الرقمية.

• يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل السوق.

• 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 بالسوق مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

٥- 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 والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٦- الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

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



١٠. الاشتراطات الفنية

ا. المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع

م	التصنيف	موقع مستقل
١	المنطقة/الشوارع	سوق تجاري
٢	الإرتدادات المطلوبة	وفق نظام البناء المعتمد في الكراسة
٣	الارتفاعات المسموح بها	وفق نظام البناء المعتمد في الكراسة
٤	التشجير	تشجير محیط الموقع والمواقف كحد أدنى : - أن تكون من أشجار الطلبة - لا تكون معيبة لحركة المشاة - لا تكون ذات روائح نفاثة
٥	نسبة البناء	وفق نظام البناء المعتمد في الكراسة
٦	المواقف المطلوبة	• يتلزم المستثمر بتخصيص عدد (٤) مواقف لكل (١٠٠) م٢ من مساحة المحلات الشعبية اما فيما يخص الساحات يتم تخصيص منطقة مواقف عامة ضمن الساحة • تحديد مسارات لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية
٧	متطلبات أخرى	أي متطلبات أخرى مذكورة في الكراسة

م	التصنيف	موقع مستقل
١	متطلبات الواجهة	١. تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العثماني للمنطقة الواقع بها ٢. معالجة الواجهات التجارية بكواسر شمسية
٢	متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصميم مقترن للأمانة
٣	متطلبات أخرى	يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار

٢. كود البناء السعودي:





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

٣. الاشتراطات التنظيمية:

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

٤. مساحة العدلات:

- لا تقل مساحة العدل الواحد عن ٢٠م² ولا تزيد عن ٤٨م² .
- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين.
- يجب أن يكون التصميم المعماري يعكس الطابع التراثي والثقافي للمنطقة.
- يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة ببغاء شبكى ومدكمة الغلق.
- لا يسمح بوجود أية فتحات تطل على المجاورين عدا مخارج الطوارئ فقط.

٥. اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي:

- مخطط الموقع العام موضح به العناصر والأنشطة المقترحة.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصميم والوثائق الازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.

• تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.

• عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.

• المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

• تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وmekanikية وكهربائية وغيرها.

٦. يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددة التصميمية الآتية:



- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٧. إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشتمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٨. اشتراطات التخطيط والبناء:

١. يجب ترك ارتداد بعرض ٣,٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعى تخصص كمواقف لشاحنات المياه الخاصة بالري (وايتات).
٢. يجب توفير غرفة حارس الأمان.
٣. يجب توفير نظام أمني مزود بكاميرات المراقبة للسوق.
٤. يجب توفير عدد مناسب من دورات المياه بناءً على مساحة السوق مع مراعاة ذوي الإعاقة.

٩. العناصر البناءية:



- ممرات المشاة:

يجب أن يوجد في السوق عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل السوق وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:

- يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين ١ - ١,٥ % في اتجاه طولي أو عرضي.
- أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرازين ٨٪ استخدام الدرازين يمكن زيادة الميل حتى ١٥ % لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦ سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن درجة المشاة تمثل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
- تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة واضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

- المقاعد وأماكن الجلوس:

- يجب أن يتواجد في السوق أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في السوق، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا ت تعرض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

- المظلات (البرجولات) والأقواس:

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في السوق ويمكن أن تكون هذه (البرجولات) من مواد الخشب أو المباني.
- يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.
- في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر يجب عليه القيام بأعمال نظافة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من موقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان خلال ذلك.



- عناصر الإضاءة:

- يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات.
- يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلام.

يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:

- أ. توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
- ب. تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
- ت. إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
- ث. تناسب وتتناءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

- عناصر مائية (المسطحات المائية):

- يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات في تحقيق التنسيق.
- في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن ٥ سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملوونة.
- يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في السوق.
- في حالة وجود نافورات يجب أن يتوخى الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.

- مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
- ضرورة الالتزام بما تفرض به لائحة اشتراطات السلامة وسائل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالسوق وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

- مناطق ألعاب الأطفال:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
- يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيماوية المناسبة أو إعادة دهانها وذلك في التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.





- على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.

- سلال المهملات:

يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من موقع السوق أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

١. الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنذائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨١٨٦ وتاريخ ٢٦/٤/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بموجود البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300)
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والتقطيف، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والمعالمات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتراب أو خرسانات الأرضيم وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكريات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتراب إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكريات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.



- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الالشراف الهندسي على كافة الأعمال.

II. الاشتراطات المعمارية :

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية :
- أن يكون التصميم المعماري للسوق 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 يراعى التصميم المعماري إضافة أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من مرتدى السوق والأنشطة الاستثمارية والخدمة
 - أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 - تخصيص أماكن للصلاة في السوق (مسجد) تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
 - مداخل ومخارج العباني على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 - مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين في حال تواجد مجمع تجاري أو محلات استثمارية داخل السوق.
 - فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
 - الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
 - توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٥٠٠ م٢) 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 ٣ مترًا.
 - اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.





- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

١٢. الاشتراطات الكهربائية:

- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على متطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC 401).
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التعميدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- الالتزام بأن تضم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية والأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي الكهربائي SBC601 مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي ٤٠١ بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦٣ من كود البناء السعودي الكهربائي ٤٠١.
- الالتزام بأن تكون لوحت وغرف الكهرباء الخارجية المخصصة للتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات و MFATIGHS خاصه وأن تكون داخل غرف مقفلة. على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحميه من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون داخل حاويات مناسبة ومحميه من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.
- الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به. وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المعزود 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 و المياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحرائق.
 - غرفة لمدحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير و مراعاة 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 التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتقديرات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ ولللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

١٣. الاشتراطات الميكانيكية :

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.





الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلامن المتحركة حسب الأصول الفنية المعترف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي السوق.

- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.

- أحد احتياجات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٤. متطلبات ترشيد الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (٦٠١) والتي تشمل التالي:

١. متطلبات العزل الحراري لغلاف المبني والذي يشمل العناصر التالية : (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

٢. متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

٣. متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبني وغيرها من الاشتراطات.

٤. متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم الإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

٥. متطلبات التبريد والتسموية والتنفس:

١. تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتنفس والتكييف والتدفئة.

٢. الالتزام بمتطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC501 وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم ١١، ٣، ٣، ٤ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات.

٣. الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC201 وبالخصوص الفصل رقم ٢٨.

٤. يوصي عند تصميم الأسواق الشعبية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبني ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي SBC601.

٥. يوصي بتجهيز مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حملة التبريد بها عن KW350 وأستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.





٦. التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة على درجة حرارة لا تقل (SB MAX) . المدرجة بالجدول رقم (١١١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (١٠٦).

١٦. اشتراطات الأعمال الصحية :

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701).
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن أمانة الأحساء.

١٧. متطلبات الوصول الشامل :

- الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم، وفقاً لمتطلبات الفصل (٩٠٠) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الالتزام باستخدام اللوحة الإرشادية للتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات وفقاً لما ورد في الفصل (١٠٠-٩٠٠) من كود البناء السعودي (SBC2021).
- يلزم استخدام علامات الخروج للطوارئ للتوجيه المستخدمين إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع، طبقاً لما ورد في الفصل (١٣٠) من كود البناء السعودي (SBC2021).
- يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول (٣) وفقاً لـكود البناء السعودي (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الواردة في دليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

١٨. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق :

- يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وصانعة للانزلاق وغير قابلة للاشتعال ومراقبة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوئيده إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور لإذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرشاشات المائية، 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 احتفالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدى 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 .

١٩. مواصفات السلامة:

يلتزم المتعاقد خلال جميع المراحل التنفيذ بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكه بشأن السلامة والصحة والبيئة، وكما جاء في لائحة اشتراطات الأسواق الشعبية، وأي أنظمة وقواعد تحدها الجهة الحكومية في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات الازمة لامتنال لهذه الأنظمة والقواعد.





١. الغرامات والجزاءات

- يلتزم المستثمر بتطوير وصيانة وتشغيل سوق الادد وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢/٥/٤٤٢هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة.
- في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٤٤٢/٥/٩٢هـ والقرار الوزاري رقم ٤٥٦٦٠٤٣٠٢٠٢٤٣/٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧٠٤٢٠٢٤٤٣/٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة إضافةً لها جاء بالجدول التالي:

م	المخالفات أو الملاحظات	الغرامة الفورية (ريال)
١	إقامة الحفلات في السوق بدون إذن مسبق	٥٠٠ / يوم
٢	فتح السوق للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها الأمانة	١٠٠ / يوم
٣	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البو فيه	٥٠ / يوم
٤	وجود مشروبات أو مأكولات في البو فيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠ / يوم
٥	ثبت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠ / يوم
٦	عدم توفر أو إصلاح أو تغيير طفایة الحریق الواحدة	١٠ / يوم
٧	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع	١٠٠ / يوم
٨	أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠) عدم تنفيذ الأمر (خطير) بعد أقصى ٤ ساعات عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بعد أقصى ٦ ساعات عدم تنفيذ الأمر (عادي) بعد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠ / يوم
٩	عدم توفر فرق طوارئ في المشروع	٣٠٠ / يوم
١٠	عدم تنظيف مبني دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠ / يوم
١١	عدم صيانة العناصر التي تمت إضافتها من قبل المستثمر	٣٠٠ / يوم
١٢	عدم عمل كاميرات نظام الأمن	١٠٠ / يوم





١٣	عدم وجود حارس أمن	١٠٠٠ / يوم
١٤	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة السوق الناتجة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
١٥	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوكي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٦	عدم منع البسطoirs أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٧	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
١٨	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	٥٠٠ / يوم
١٩	استغلال أحد مباني السوق كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٠٠٠ / يوم
٢٠	عدم الاهتمام بالنظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم
٢١	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم
٢٢	عدم تشغيل مبني دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٣	إغلاق مبني دورة المياه بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم



٢. المعرفات

٤. نموذج تقديم العطاء:

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

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤هـ المتضمن رغبتكم تطوير وتشغيل وصيانة سوق الادعاء بالمخطط رقم ٦٣١/١٥ بمدينة العمران ببلدة القارة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معافية تماماً نافية للدھالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	رقمًا
كتابة	

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	رقمًا
كتابة	

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان ب Vicki بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافية المستبدات المطلوبة في كراسة الشروط والممواصفات.

التوقيع:

العنوان

٢. حضر تسلیم موقع

اسم المستأجر: النشاط: تطوير وتشغيل وصيانة سوق الاحد
بالمخطط رقم ٦٣١/١٥ بمدينة العمران ببلدة القارة.

(إ) رارا

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه
بغرض استخدامه في مشروع تطوير وتشغيل وصيانة سوق الاحد بالمخطط رقم ٦٣١/١٥ بمدينة العمران ببلدة
القارة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر
الموقع المذكور في يوم/...../..... بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة
نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: (.)

ممثل الأمانة

الإدارية: المستثمر:
البلدية: الاسـم:
اعتماد: التوقيع:



٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

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

- لائحة التصرف بالعقارات والأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، 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 لتطوير وتشغيل وصيانة سوق الاحد بالمخطط رقم ١٥/٦٣١ بمدينة العمران ببلدة القارة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

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

