

كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لأقامه سكن جماعي في
محافظة العارضة



فهرس المحتويات

٤	أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٥	ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٦	ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٧	١. مقدمة
٨	٢ وصف الموقع
٩	٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
٩	٣-١ من يحق له دخول المنافسة:
٩	٣-٢ لغة العطاء:
٩	٣-٣ مكان تقديم العطاءات:
٩	٣-٤ موعد تقديم العطاءات:
٩	٣-٥ موعد فتح المظاريف:
٩	٣-٦ تقديم العطاء:
١٠	٣-٧ مدة سريان العطاء:
١٠	٣-٨ الضمان:
١٠	٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان:
١٠	٣-١٠ مستندات العطاء:
١١	٣-١١ سرية المعلومات:
١٢	٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
١٢	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٢	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١٢	٤-٣ معاينة العقار:
١٣	٤-٥ ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.
١٣	٥- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٣	٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٣	٥-٣ سحب العطاء:
١٣	٥-٤ تعديل العطاء:
١٣	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٤	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٤	٦-١ الترسية والتعاقد:
١٤	٦-٢ تسليم الموقع:
١٥	٧- الاشتراطات العامة
١٥	٧-١ توصيل الخدمات للموقع:
١٥	٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٥	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٥	٧-٤ تنفيذ الأعمال:
١٥	٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
١٦	٧-٦ حق الأمانة في الإشراف:
١٦	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٦	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
١٦	٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٦	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
١٧	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:

١٧	٧- إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....
١٧	٧- تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:.....
١٨	٧- أحكام عامة:.....
٢٠	٨- الاشتراطات الخاصة.....
٢٠	٨-١ مدة العقد:.....
٢٠	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:.....
٢٠	٨-٣ النشاط الاستثماري المسموح به:.....
٢٠	٨-٤ ضوابط البناء لسكن الجماعي:.....
٢٠	٨-٥ توفير المرافق العامة:.....
٢٠	٨-٦ آلية حل النزاعات وتنوعية ا.....
٢١	٨-٧ الاشتراطات الأمنية:.....
٢١	٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة.....
٢١	٨-٩ تأمين غرفة اسعاف أولية:.....
٢١	٨-١٠ دراسة تقييم الأثر السلبي:.....
٢١	٨-١١ العاملون بالمشروع:.....
٢٢	٨-١٢ متطلبات المعاقين:.....
٢٢	٨-١٣ اللوحتات الإعلانية:.....
٢٢	٨-١٤ الالتزام بالاشتراطات الصحية:.....
٢٢	٨-١٥ الغرامات والجزاءات:.....
٢٢	٨-١٦ موافق السيارات.....
٢٣	٨-١٧ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:.....
٢٣	٨-١٨ القيمة المضافة:.....
٢٣	٨-١٩ نسبة العائد السنوي:.....
٢٤	٩- الاشتراطات الفنية:.....
٢٤	٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....
٢٤	٩-٢ الاشتراطات التنظيمية:.....
٢٤	٩-٣ اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع:.....
٢٤	٩-٤ الاشتراطات المعمارية:.....
٢٥	٩-٥ الاشتراطات الإنشائية:.....
٢٥	٩-٦ الاشتراطات الكهربائية:.....
٢٦	٩-٧ معايير تصميم السكن الجماعي:.....
٢٧	٩-٨ المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين:.....
٢٧	٩-٩ الاشتراطات الميكانيكية:.....
٢٨	٩-٩ التخلص من المخلفات:.....
٢٨	٩-١٠ اشتراطات الأمن والسلامة:.....
٢٨	٩-١١ اشتراطات الأعمال الصحية:.....
٢٩	١٠ المرفقات "الملحق":.....
٢٩	١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظروف المختوم (نموذج ٦/٧):.....
٣٠	١٠-٢ كروكي الموقع.....
	١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣):.....
٣١	٤- إقرار من المستثمر.....

أ- قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحفظاً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	م
نموذج العطاء	1
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)	2
توكيل رسمي موقٍ (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	3
إثبات أن المسئول عن الشركة أووكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	4
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	5
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	6
صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية	7
أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة إيجار السنة الأولى ، وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابل للتمديد.	8
صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية	9
صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)	10
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	11
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	12
صورة إثبات العنوان الوطني	١٣

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

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي في محافظة العارضة) المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو موقع تابع ملكيته لبلدية محافظة العارضة والتي يقام عليه النشاط المحدد له
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المالك	بلدية محافظة العارضة
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل وصيانة السكن الجماعي.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني 2- عن طريق منصة "فرص" furas.momra.gov.sa
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	موعد سداد أجرة السنة الأولى	تاريخ توقيع العقد	تاریخ تسليم العقار	تاريخ توقع العقد من ترسو عليه المنافسة	موعد الإخطار بالترسية	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	تاریخ الإعلان	البيان
البيان	موعد سداد أجرة السنة الأولى	تاريخ توقيع العقد	تاریخ تسليم العقار	تاريخ توقع العقد من ترسو عليه المنافسة	موعد الإخطار بالترسية	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	تاریخ الإعلان	البيان
تاریخ الإعلان	موعد سداد أجرة السنة الأولى	التاريخ الذي تم فيه النشر	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	كما هو محدد في الإعلان	البيان
موعد سداد أجرة السنة الأولى	موعد سداد أجرة السنة الأولى	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
موعد الإخطار بالترسية	موعد سداد أجرة السنة الأولى	تحدد الأمانة	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان	البيان
موعد فتح المظاريف	موعد سداد أجرة السنة الأولى	تحدد الأمانة	موعد الإخطار بالترسية	إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
موعد الإخطار بالترسية	موعد سداد أجرة السنة الأولى	إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	تحدد الأمانة	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	البيان
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	موعد سداد أجرة السنة الأولى	تحدد الأمانة	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
موعد فتح المظاريف	موعد سداد أجرة السنة الأولى	موعد فتح المظاريف	موعد الإخطار بالترسية	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
موعد الإخطار بالترسية	موعد سداد أجرة السنة الأولى	موعد الإخطار بالترسية	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
موعد فتح المظاريف	موعد سداد أجرة السنة الأولى	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	موعد فتح المظاريف	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	موعد سداد أجرة السنة الأولى	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان
البيان	موعد سداد أجرة السنة الأولى	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان	البيان

١. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة العارضة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي في محافظة العارضة)
- وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها
- وتربّح البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجّه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبًا:
 - إدارة الاستثمار والاستدامة المالية – بلدية محافظة العارضة.
 - ص.ب: (١٢٦٦) تليفون: (٠٥٦١٢٠٠٩٧) فاكس: (٠١٧٣٢١٧٠٥٠)

- البريد الإلكتروني: alardah@jazan.sa
- الموقع الإلكتروني: www.jazan.sa

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة العارضة

2 وصف الموقع

نوع النشاط	سكن جماعي .
مكونات النشاط	سكن جماعي مع الخدمات المساندة له.
موقع العقار	محافظة العارضة
المدينة	العارضة
حدود العقار	حسب الكروكي المعتمد في صفحة ()
نوع العقار	أرض فضاء
المساحة الإجمالية	

ملاحظات الموقع:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات فيتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة 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.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من انشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود انشغالات عليه.
- 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 والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1-3 من يحق له دخول المنافسة:

يحق للشركات والمؤسسات الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة

٢/١٣

المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للأمانة أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والاسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٢٣

2-3 لغة العطاء:

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

٢/٣٣

في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٢/٤٣

3-3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة:

3-3 موعد تقديم العطاءات

يجب تقديم العطاءات حسب الميعاد المحدد بالإعلانات الرسمية، ومنصة فرص.

4-3 موعد فتح المظاريف:

الميعاد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان الرسمي، ومنصة فرص.

5-3 تقديم العطاء:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة بعد انتهاء فترة العقد.
- يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- ٦/١٣
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٦/٢٣
تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالریال السعودي.
- ٦/٣٣
لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

3- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3- الضمان:

- ٨/١٣
يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥%) من قيمة إيجارستة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، 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 (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

٨/٢٣
يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجارستة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فوراً بذلت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجراة السنة الأولى.

3-١٠ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة ٤
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمت بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الأمانة

3-11 سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى يوم موعد فتح المطاراتيف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.



4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

4-3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.



5- ما يحق للأمانة / البلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة / البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصالحة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية 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.

2- تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة / البلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع

مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4- تعديل العطاء:

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

تقديمه.

5- حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو

المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة

مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعرض عملاً ورد بها.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1- الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب

١/١-٦

الصلاحية بما تراه.

١/٢-٦

يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة / البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار بهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للأمانة مصادرة الضمان.

١/٣-٦

يحق للأمانة/ البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2- تسلیم الموقع:

٢/١-٦

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

٢/٢-٦

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب ببداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة العارضة

7- الاشتراطات العامة

1-7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف، ... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة للمشروع) على مسؤوليته الخاصة، وينتقل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة.

2-7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لـكامل مدة المشروع ومتواافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

3-7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي في محافظة العارضة) قبل

٣/١-٧

الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة / البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة / البلدية بالمعاينة، وعمل

٣/٢-٧

محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

4-7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء وتشغيل وصيانة السكن إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويتحقق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصورو تقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

5-7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة / البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الالزمة لحلها.

• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

6-7 حق الأمانة / البلدية في الإشراف:

للأمانة / البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً

٦/١-٧

للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط

٦/٢-٧

والمواصفات والمخططات المعتمدة.

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية ، وفي حالة

٦/٣-٧

الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على

الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

8- استخدام العقار لغير الغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال 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، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرارات بالسماح بتغيير النشاط.

9- 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 / البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

10- موعد سداد الأجرة السنوية:

1. تسدّد 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 هجرية ، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الهجرية .

2. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللأمانة / البلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (رسمية ويتتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك لتقديره في أداء التزاماته التعاقدية.

7-11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمالي، أو

١١/١-٧

الممتلكات العامة والخاصة.

عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات

١١/٢-٧

للحوادث والأضرار.

الالتزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١١/٣-٧

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال

١١/٤-٧

والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل،

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

الالتزام بما ورد بنظام حماية المراقبة العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥ هـ وتعديلاته..

١١/٥-٧

7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب

الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة قيمة الإيجار المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7-13 تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه

بموجب محضر استلام للموقع

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

كما يحق للأمانة / البلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجار المتفق

عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة / البلدية يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير

قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة / البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

7-14 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / البلدية بمجرد تقديمها. ١٤/١-٧
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ١٤/٢-٧
- ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أورسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. ١٤/٣-٧
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم ١٤/٤-٧
- رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ
- الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ٤/١٢/١٤٣٢ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م ب تاريخ ٢٦/٢/١٤٣٠ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وجميع الجهات الأخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبه وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ٢/٧/١٤٣٢ هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبه الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية . ١٤/٥-٧
- الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣٥/١٢/٢٤٧ وتاريخ ٣٠/٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافية استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية). ١٤/٦-٧
- الالتزام بتعيم رقم ١/٧٥٦ ع بتاريخ ٤/٥/١٤٠٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها. ١٤/٧-٧
- الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١/٦/١٤٣٣ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإنفاذ المنافسة أو العقد". ١٤/٨-٧
- الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان. ١٤/٩-٧

- لائحة اشتراطات السلامة وسائل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي ١٤١٠-٧
- وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د ف في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة ١٤١١-٧
- الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضي الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٤٣٣ و تاريخ ١٤٣٦/١٠/١٨ هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم ٢٦٢ و تاريخ ١٤٤٠/٥/١٦ هـ



8- الاشتراطات الخاصة

1- مدة العقد:

مدة العقد (١٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات من الأمانة 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 الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقته.

2- فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (٥٥ %) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

3- النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو (سكن جماعي والخدمات المساعدة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها.

4- ضوابط البناء لسكن الجماعي :

١_ نسبة تغطية الأرض بالمباني

- الالتزام باشتراطات إنشاء وتشغيل المساكن الجماعية الحالية والمستقبلية.

٢- خصوصية المناطق السكنية:

- المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصلية.

٣- المداخل والمخارج:

- يجب توفير مدخلين وخروجين لسيارات الطوارئ.

- يجب أن يكون المدخل والخرج على الشارع الرئيسي.

- يجب الاقل عرض المدخل والخرج ٦ متر.

- يجب توفير طاقم أمني على جميع المداخل والمخارج الرئيسية.

٤- التحميل والتنزيل:

يجب تخصيص مساحة كافية لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة بهم.

٥- تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية:

- يجب أن تتحقق الممرات الداخلية والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع.

- يجب أن تكون الشوارع مصممة وفق اشتراطات السلامة المرورية لتسهيل حركة السيارات.

٥- توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية الالزامية للمشروع، والالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٢٢) /٢٠١٤٥ /٢٠٢٠ وتاريخ ٢٠١٤٥ /٢٠٢٠هـ وتعديلاته.

٦- آلية حل التزاعات وتوعية السكان:

يجب على إدارة المشروع اعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين السكان داخل المشروع وذلك من خلال الآتي:

- وضع خطط سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال او بين السكان والموظفين.
- اعلام وتوعية السكان بآلية تقديم الشكاوى

٨-٧ الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة عمليات بأقرب شرطة مع اعداد خطة امنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة.
- الالتزام بتفعيل أجهزة المراقبة والكاميرات وأجهزة التفتيش وفق الأنظمة المطلوبة وتأمين حراسة المشاة.

٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.
- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات المنفذة.
- يحق للأمانة بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المشروع، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

٨-٩ تأمين غرفة اسعاف 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

٨-١٠ دراسة تقييم الأثر البيئي:

- يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والموقلة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي، وأحد مراكز البحوث المعتمدة، 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 يتأكد أن عملية التقييم البيئي.
 - مراجعة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
 - يجب مراعاة التالي في المشروع:
 - عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمتماشي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالأشجار والصخور.
 - ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع أو توصيل المشروع بشبكة الصرف الصحي الحكومية.

٨-١١ العاملون بالمشروع:

- يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

 - حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
 - حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقهم للقاح (COVID 19)
 - تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 - إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في بيده بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضمن مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
 - إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.

٦. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكماماً لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
 - يجب تركيب كاميرات داخل المركز، بها خاصية التسجيل الرقمية.
 - يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز.
 - يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
 - يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨-٨-١-متطلبات المعاين:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعاين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالعميم رقم ٧/١٤٠٢/٢١ وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ ويجب أن يتم توفير موع لالمعاين حسب النسب المعتمدة لذلك.

أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

٨-٩-اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.

٨-١٤-الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق بـ (COVID-19). وفايروس كورونا المتحور.

٨-١٥-الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المباني وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، 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 ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول الائحة لأية مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة وأي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

٨-١٦-موافق السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:
➤ توفير موقف سيارة لكل نشاط بالمركز.

- توفير موقف سيارات لمرتادي المركز السياحي بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م٢ من المساحة الإجمالية المخصصة لاستعمال المركز.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كموقوف لسيارات مرتادي المركز أو العاملين به.
- تخصيص موقف لسيارات العاقدين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبعد أدنى موقفين، على أن تكون قربة من مداخل المركز مع تمييز موقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاقة عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى الموقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- عند تصميم وتنفيذ موقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لموقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

١٧-متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعاجلة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة (في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخلاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-٢/٧/٨)) (SBC) الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معاجلة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفر العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١SBC-٦٠١) والفصل (٢٠٢) (من كود البناء السعودي العام (٢٠١-١)) (SBC).

١٨-القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة / البلدية 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، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٩-نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥٪ كل خمس سنوات.



٩- الاشتراطات الفنية

٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة /البلدية ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩-٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الأمانة /البلدية التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:
- الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية)
- نسبة البناء (حسب الاشتراطات الفنية)
- ارتفاعات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية)

٩-٣ اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع:

- يلزム المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرافقاته التي يتم إنشاءها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لد وزارة البلديات والاسكان، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا موافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي كحد أدنى:
 - ١- يتم الالتزام بالتصاميم العمارية والإنسانية الخلاصة بالمشروع وملحقاته
 - ٢- التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
 - ٣- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج .
 - ٤- واجهات لكامل عناصر المشروع مناظري للمشروع
 - ٥- تقديم تقرير في موضحًا بيان بمساحات ومكونات المشروع مشمل على كافة العناصر
 - ٦- رفع مساحي للموقع شاملًا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ لكامل مساحة المشروع والمساحة المجاورة
 - ٧- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير في موضح به التوصيات الإنسانية للمباني
 - ٨- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع

٩-٤ يجب الأخذ بالاعتبار للمحدّدات التصميمية الآتية:

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع

٢. استخدام الواقع بكفاءة وفعالية لتحقيق الاستفادة القصوى منه.
٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة خدمات المشروع.

٤. اعداد التصميم الأولية على ان تشمل الاتي:

١. مخطط عام للموقع ملونًا شاملاً اعمال التنسيق للموقع العام
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الافقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية لجميع الواجهات.
٥. تقديم تقرير في موضح وصف تفصيلي لاستخدامات المقترنة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخططات المشروع.
٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري للمباني وذلك وفقاً لمعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخططات المشروع.

٩-٥ الاشتراطات المعمارية:

١. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ الأمانة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
٥. توفير غرف للإدارة ومصلى.
٦. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
٧. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخارج.
٨. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
٩. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمواقعين مثل: إيجاد موافق خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسى المتحركة، و إقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
١٠. تنفيذ موافق السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لموافق السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
١١. تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

٩-٥ الاشتراطات الإنسانية:

- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل أمطار التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- يجب عمل عدة جسات للترابة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتقديم توصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أيه تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعممارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٩-٦ الاشتراطات الكهربائية:

- يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.
- يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

- يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأیة معلومات إضافیة أخرى عن لوحات التوزیع (جداول رموز مع ذکر تفاصیل أیة ترکیبات خاصۃ).
- يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهرباییة إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأیة مواصفات أخرى معتمدة شریطة تقديم بيانات و افیة وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٩-معايير تصميم سكن جماعي:

تشمل معايير التصميم لمباني السكن الجماعي على النحو التالي:

- المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال:

يجب أن تشتمل المباني السكنية على: (غرف نوم، دورات مياه وحمامات، مغاسل أيدي، مخازن وغرف أدوات نظافة، صالات توزیع، ممرات، ممرات بين الغرف، ودرج) وذلك حسب المعايير التالية:

غرف النوم:

- يجب ألا يتجاوز عدد النزلاء في الغرفة الواحدة عن خمسة .
- ألا يقل نصيب العامل الواحد عن (٤) أمتار مربعة من مسطح أرضية غرف النوم
- الحد الأدنى لعرض الغرفة (٤) أمتار.
- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرف (٣م) ل توفير التهوية السليمة و تقليل درجة الحرارة.
- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن (١٢م).
- توفير دولاب للملابس لكل عامل لا يقل ارتفاعه عن مترين.
- توفير رف للأذنیة خارج الغرفة.
- عدم الطيّخ أو وضع أدوات طبخ في غرف النوم.
- يجب توفير مكيفات هواء.
- مراعاة ضوابط واحتياطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

دورات المياه:

ت تكون دورات المياه من مغسلة أيدي ومروش للاستحمام، والحمامات من مراحيض.

- يجب ألا تقل مساحة دورة المياه عن (٥,٥ م) لكل عامل .

كل دورة مياه يجب أن ترود بـ

ـ مغسلة أيدي واحدة، ومروش للاستحمام مع حاجز متحرك.

ـ توفير مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه وألا تقل مساحة دورة المياه. الواحدة عن (٢٢) (٢٤).

ـ توفير حمام (يحتوي على مراحيض) لكل ثمانية عمال (٤٤،٠ . لكل عامل) وأقل عرض للحمام (١م) والحد الأدنى لمساحة الحمام ٣,٥ متر مربع مع الحركة

ـ الأرضيات والأسقف يجب أن تبقى من مواد صلبة سهلة التنظيف.

ـ يجب أن يكون موقع دورات المياه منفصلًا عن أماكن الطعام

ـ تغطية جدران دورات المياه والحمامات بمراوح شفط وإنارة.

ـ ترود الحمامات بصندول طرد (سيفون) وشطاف.

مدخل المباني:

- يجب ألا يقل عرض مدخل المباني السكنية عن (٣م) وبمساحة لا تقل عن ١٢ متر مربع

الممرات الخارجية بين غرف النوم:

- الحد الأدنى لعرض الممرات الموزعة للغرف لا يقل مساحتها عن ١٢ متر مربع

مخزن وغرف وأدوات النظافة:

- يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات النظافة لكل طابق ولا يقل مساحتها عن ١٢ متر مربع.

الأبواب والنوافذ والتهوية:

ـ يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، مع تركيب سلك شبكي على النوافذ، على

ـ أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومحكمة الغلق.

جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نو افذ ويجب أن تتناسب مساحة النو افذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.

يجب أن تكون (٥٥٪) من مساحة النو افذ قابلة للفتح

يجب أن تكون المباني بجميع مراقيها جيدة التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية

يجب عدم وضع عوازل حديدية على نو افذ المباني.

• **المناور:**

الحد الأدنى المساحة وعرض المناور:

العرض (م)	الطول (م)	المساحة (م ^٢)	النوع
	أقل ضلع هو ٢ متر	٦	مناور غرف النوم
٥	٢	٣	مناور دورات المياه
مساحة الاستخدام الأكبر			مناور للاستخدامات المشتركة

في حال عدم توفير مناور للمبنى يتم تقديم مخططات توضح طريقة التهوية الموجودة في المبنى.

٩-٨ **المعايير التصميمية للمباني السكنية للإداريين والمهندسين:**

يجب أن تشمل المباني السكنية للإداريين والمهندسين على مدخل المبنى وصالة الاستقبال، شقق، مخزن وغرفة أدوات نظافة وصالة توزيع ودرج وذلك حسب المعايير التالية:

• **الحد الأدنى للمساحة ١٢ متر مربع لكل طابق.**

الشقة:

- شقة لكل موظف إداري أو مهندس بحد أدنى (٢٠٥٠)، تشتمل على غرفة نوم لشخص واحد بمساحة لا تقل (٢١٢)، صالة، مطبخ، دورقة ميا لا تقل مساحتها عن (٢٦م^٢).

الأبواب والنو افذ والتهوية:

يجب أن تكون الأبواب والنو افذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النو افذ، على أن تكون الأبواب والنو افذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومحكمة الغلق.

جميع غرف النوم يجب أن يكون بها نافذة / نو افذ ويجب أن تتناسب مساحة النو افذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.

يجب أن تكون (٥٥٪) من مساحة النو افذ قابلة للفتح.

يجب أن يكون المبنى بجميع مراقيها جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية

المسجد وملحقاته:

في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مساحة (٢٠١) لكل مصلى (١٠٪) من تخصص للمسجد ومرافقه (دورات مياه)

الأشتريات الميكانيكية:

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

يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

رئيس 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 ودورات مياه وشبكة كشف والإندار ومكافحة الحرائق...الخ. أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩-٩ التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب مع المشروع.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمن نفاثات خاص بالمشروع يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة..

٩-١٠ اشتراطات الأمان والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالمشروع على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- يجب أن يحتوي مركز الإسعافات الأولية على مخزون إسعافات أولية كافي، وإمدادات الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفزات والمطهرات وما إلى ذلك، ماء بارد وماء ساخن، سرير الإسعافات الأولية، وأسطوانة الأكسجين، نقالة المجلس (Immobilization Trauma Board) (Immobilization Trauma Board)، وغيرها من أدوات الإسعاف.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩-١١ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي ((SBC-702))
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١-٢٠١-٢٠٢١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١)
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

١٠ المرفقات "الملاحق"

١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٦)

سلامه الله.

سعادة/ رئيس بلدية محافظة العارضة

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤٢٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة (العارضة)

(إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي في محافظة العارضة)

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بـإيجار سنوي شامل الضريبة () () ريال كما نلتزم بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥٥٪ كل خمس سنوات وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنس١٥٪ يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع النشاط	
جوال:	فاكس:
الرمز	ص.ب

العنوان الوطني:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

2-10 كروكي الموقع

 <p>مسار المارة على المخطط الميلادي</p>	 <p>جدول الأحداثيات</p>	
 <p>المساحة م² ٠٠٠٠٠٠</p>	 <p>المساحة م² ٠٠٠٠٠٠</p>	
		

٤-١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
شروط ومواصفات وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التسجيل الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

لائحة اشتراطات السلامة وسائل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.

اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٠٠٥٤٤٦٧) وتاريخ ١٤٤٣/٧/٢٨ هـ

عابن الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

التوقيع

الختم