

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام موقع استثماري مخطط رقم 2248  
قطعة رقم 1م بمساحة: (123,355.19)





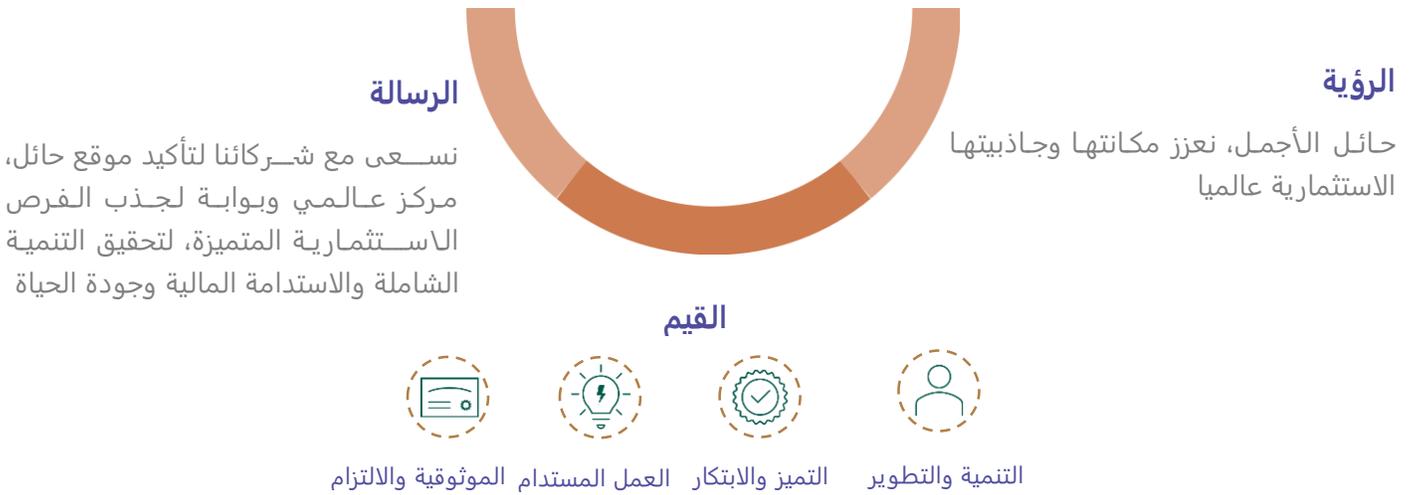
## جدول المحتويات

2	عن شركة شمائل للتنمية والتطوير
2	ملخص عن الفرصة الاستثمارية
2	وطريقة التقديم
2	قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
2	قائمة المصطلحات
2	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة
2	المقدمة ووصف العقار
2	إجراءات العروض
2	تقييم العروض
2	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
2	ما يحق للشركة وللمستثمر
2	الترسية والتعاقد وتسليم العقار
2	الاشتراطات العامة
2	الاشتراطات الخاصة
2	الاشتراطات الفنية
2	الملحقات
2	المرفقات



## شركة شمائل للتنمية والتطوير

الذراع التنموي والاستثماري لأمانة منطقة حائل والممكن الاستراتيجي للشراكات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بالمنطقة.



## ما يميزنا

### الدعم التشريعي واللوجستي والتقني

الاستفادة من دعم البلديات والإسكان للتشريعات وأيضاً من دعم أمانة المنطقة لوجستياً وتقنياً لتحقيق التميز التشغيلي وسد فجوات القدرات والكفاءات البشرية الحالية

### رأس مال وقدرات بشرية متميزة

بناء المهارات والقدرات البشرية التي تتوافق مع احتياجات الشركة في مجالات متخصصة مثل الاستراتيجية والاستثمار

### قواعد بيانات محدثة واعتمادية

من خلال اعتماد التكنولوجيا في العمليات والإجراءات وتقديم الخدمات، وأيضاً استخدام التكنولوجيا في مشاريع التنمية والاستثمارات مما يتيح الفرصة لاستحداث بنوك أفكار Think Tanks يمكن من خلالها إجراء عمليات تحليلية خوارزمية باستخدام الذكاء الاصطناعي لتسمح بوضع سيناريوهات مستقبلية متعددة تتيح لمتخذي القرار اختيار البديل الأنسب للتنمية والتطوير

### هيكل تشغيلي مرن وحوكمة ناضجة

وضع آليات واضحة وفعالة لتوزيع المهام والمسؤوليات لينتج مصفوفة صلاحيات تفاعلية تحدد أولويات عمل الإدارات ومتخذي القرار وترسم العلاقة بين الشركة والأمانة والقطاع الخاص والجهات الأخرى ذات الصلة

### تسهيل الإجراءات

نعمل على تبسيط وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالتعاون مع القطاع الخاص، مما يسهل على

## القسم الثاني

ملخص عن الفرصة الاستثمارية  
وطريقة التقديم



## معلومات الفرصة الاستثمارية



على مساحة  
123,355.19



موقعها طريق جبة



مدينة حائل



الضمان البنكي

٢٥% من قيمة الإيجار السنوي



فترة التجهيز

٤% من مدة العقد

(١٢ شهراً)



مدة العقد

٢٥ سنة

## طريقة التقديم

تهيب شركة شمائل للتنمية والتطوير الراغبين بدخول المنافسة وشراء كراسة الشروط والمواصفات إرسال بريد إلكتروني على الإيميل التالي: [ahmnasalumran@amanathail.gov.sa](mailto:ahmnasalumran@amanathail.gov.sa) يفيد رغبتهم بشراء الكراسة لدخول المنافسة. لا تُسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال، سواء في حالة تقديم العرض أو عدم تقديمه، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها. وبإتمام عملية شراء الكراسة، يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط، وليس له الحق في المطالبة باسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف.

## قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يلتزم المستثمر بتسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين مختومين بالشمع الأحمر (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك

م	المستند	مرفق؟	مختوم؟
<b>ظرف العرض الفني مغلق ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل للعرض الفني)</b>			
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقة). ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.		
٢	ملف الشركة يتضمن سابقة الأعمال في نفس المجال.(شركاء التحالف و التضامن ان وجد)		
٣	دراسة جدوى المشروع موضح فيها القيمة التقديرية للمشروع و التكاليف والعوائد المالية المتوقعة من المشروع و تقييم المخاطر المالية.		
٤	توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة		
٥	نسخة من شهادة التأهيل للمنشأة لإدارة وتشغيل و صيانة موقع متعدد الاستخدام		
٦	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (للمستثمرين الأجانب)		
٧	صورة من الترخيص /التراخيص -سارية المفعول -الممكّنة للمستثمر من مزاولة نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام		
٨	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.		
١٠	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.		
١١	شهادة سلامة السجل الائتماني من "سمة"، وسيتم استبعاد من لم يتم إرفاق الشهادة		
<b>ظرف العرض المالي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر(ظرف مستقل ) ويحتوي على</b>			
١٢	أصل الضمان البنكي الابتدائي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من أحد البنوك المعتمدة من البنك المركزي السعودي بنسبة لا تقل عن 25% من قيمة الإيجار السنوي		
١٣	نموذج تقديم العرض المالي (نموذج رقم ١) وموقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع ويطبع على الأوراق الرسمية للمستثمر. ويتم تقديم جدول القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (25 سنة) شاملاً نسبة الزيادة الدورية - كل خمس سنوات - حيث يتطلب من المستثمر توضيح نسبة الزيادة الدورية (١٠%) من قيمة إيجار آخر سنة من الفترة التي تسبقها، حيث يتطلب على المتنافس الالتزام بالنموذج المرفق رقم (٢) وطباعته على الأوراق الرسمية للمستثمر.		

## قائمة المصطلحات

المصطلح	التعريفات
المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام
الموقع	حائل طريق جبة
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة حائل
الشركة	شركة شمائل للتنمية والتطوير، وهي شركة مساهمة مغلقة شخص واحد، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية والمسجلة في (مدينة حائل) بموجب السجل التجاري رقم: 3350164396 وعنوان مركزها الرئيسي في (مركز الاعمال بأمانة منطقة حائل على طريق القصيم) وكالة الاستثمار و (التخصيص))، ص.ب. 8794 ، الرمز البريدي 55421 حائل، المملكة العربية السعودية.
المنافسة	أسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر من خلال التنافس بين المستثمرين بهدف الحصول على أفضل سعر.
المستثمر	شركة أو مؤسسة أو تحالف مرخص بالمملكة العربية السعودية وتزاول نشاط إنشاء إدارة وتشغيل موقع متعدد الاستخدام وتملك الخبرة ولديها جميع المستندات الخاصة بكيانه ونظامية أعماله.
نطاق العقد	استثمار العقار المخصص لإنشاء و تشغيل و صيانة موقع متعدد الاستخدام
العرض	العرض المالي المقدم من المستثمر للحصول على المشروع المطروح المستوفي لشروط كراسة الشروط والمواصفات في وثيقة الدعوة.
الكراسة	هي كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والمحددة من شركة شمائل والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.
العقار	هي الموقع المشار إليه في الكراسة أثناء العقد والمراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

التاريخ	اليوم / الساعة	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو موضح في الإعلان	آخر موعد لتقديم العروض
	تحده الشركة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الشركة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار شركة شمائل للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	تاريخ توقيع العقد
	خلال شهر من توقيع العقد كحد أقصى	تاريخ تسليم الموقع للمستثمر
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم نموذج رقم (٣) موقع من شركة شمائل والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	بدء سريان العقد
	تسدد أجرة السنة الأولى والثانية مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.	موعد سداد الأجرة السنوية

## القسم الثالث

### المقدمة ووصف العقار

تأسست شركة شمائل للتنمية والتطوير في عام ٢٠٢٣، وهي شركة مملوكة بالكامل لأمانة منطقة حائل وفقاً لضوابط تأسيس الشركات التي تملكها الأمانات والبلديات الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (297) وتاريخ 11/9/1433 هـ وتعديلاته، حيث تعد شركة شمائل للتنمية والتطوير الذراع الاستثماري لأمانة منطقة حائل والممكن الاستراتيجي للشركات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بالمنطقة.

انطلاقاً من إيمان شركة شمائل للتنمية والتطوير بدورها الاستثماري، وحرصاً منها على توفير خدمات عالية الجودة لسكان منطقة حائل وزوارها، أعلنت الشركة عن طرح عام للمستثمرين المؤهلين لإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام حيث تهدف الشركة من خلال هذا المشروع إلى إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام الواقعة على طريق حائل الخطة لمدة (٢٥) سنة، وذلك وفقاً لأعلى المعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة الحياة،

تهدف شركة شمائل من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل **تعزيز التنمية الاقتصادية، وتنشيط الاستثمار، وخلق فرص عمل جديدة**، مما ينعكس إيجاباً على حركة التجارة والخدمات. كما يسهم **تنفيذ المشروع** في رفع جودة الخدمات المقدمة من **القطاعات التجارية والخدمية المرتبطة**، مما يحسن من تجربة **المستفيدين والعملاء** ويعزز جودة الحياة للسكان والزوار.

تهيب شركة شمائل بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للشركة أهدافها. يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة الالتزام بتنفيذ جميع الإجراءات وتوفير الأدوات والمعدات والتجهيزات والمواد اللازمة، بحيث تكون متكاملة ومتوافقة مع المواصفات والمقاييس السعودية، بالإضافة إلى توفير كافة العمالة والمستلزمات الفنية والتشغيلية على نفقته الخاصة، بما يمكنه من إنشاء وتشغيل واستثمار وصيانة المشروع طوال فترة التعاقد. وعند انتهاء الفترة الاستثمارية، يجب تسليم المشروع في حالة صالحة للتشغيل وبحالة جيدة للاستخدام. كما يلتزم المستثمر بمعرفة كاملة بطبيعة الموقع وطرق الوصول إليه، وتوفير كافة الخدمات والمرافق الضرورية لتشغيل المشروع بتمويل منه وعلى نفقته الخاصة.



ترحب شركة شمائل بالرد على استفسارات المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ويمكن تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:



وكالة الاستثمار والتخصيص (مركز الأعمال على طريق القصيم)



[ahmnasalumran@amanathail.gov.sa](mailto:ahmnasalumran@amanathail.gov.sa)



0552864657

## إخلاء المسؤولية

أعدت شركة شمائل "كراسة شروط ومواصفات" شاملةً للملاحق المرفقة، بهدف دعوة المستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم الفنية والمالية لهذا المشروع. وقد تم توفير الكراسة للراغبين من الجهات المؤهلة مثل الشركات أو المؤسسات أو تحالفات الشركات، بشرط التأهل كمطور متخصص لهذا المشروع لدى شركة شمائل، والالتزام باتفاقية سرية المعلومات معها. تطبق قواعد سرية المعلومات على جميع محتويات هذه الكراسة، وكذلك على أي معلومات تقدم ضمن سياق هذه الوثيقة. ويعد الحصول على الكراسة قبولاً بالشروط الواردة فيها حتى وإن لم يتم توقيع اتفاقية سرية المعلومات.

يحظر تمامًا نسخ أو تصوير أو توزيع كراسة الشروط سواءً كليًا أو جزئيًا، ويجب على مقدم العرض إعادتها وجميع الوثائق ذات الصلة إلى شركة شمائل فور طلبها. كما يجب على المتقدمين الالتزام بجميع المتطلبات النظامية والقانونية المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

هذا المستند هو دعوة لتقديم العروض ولا يشكل أي علاقة تعاقدية بين شركة شمائل وأي جهة، ولا يتيح لمقدم العرض المطالبة بوجود عقد مع شركة شمائل. ويتحمل مقدم العرض مسؤولية إجراء التقييم اللازم والحصول على الاستشارات المهنية على نفقته الخاصة.

الموقع	موقع طريق جبة	المخطط	رقم القطعة	م1
نوع الموقع	أرض فضاء	المساحة الإجمالية	123,335.19	
احداثيات الموقع	X	27.55661		
	Y	41.67147		
نوع النشاط	موقع متعدد الاستخدام			
مرفق المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) في المرفقات.				

- على مقدم العرض أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام والخدمات المرتبطة به.
- لا يؤثر وجود انشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والشركة غير ملزمة بذلك.
- يسمح للمستثمر أن يقوم بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام على مراحل متفق عليها مع الجهات ذات العلاقة وأن يتم افتتاح كل مرحلة على حدة،
- يلتزم المستثمر طوال فترة التعاقد بتزويد الشركة بتقارير دورية تتضمن تفاصيل سير العمل والتقدم في المشروع، بما يضمن الشفافية والالتزام بأهداف المشروع المتفق عليها.
- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك محضر موقع من طرفي العلاقة.
- أقصى ارتفاع للمباني المسموحة به بحسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة.

المشروع عبارة عن أرض مخصصة لنشاط متعدد الاستخدام غير منفذة على الطبيعة وعلى المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانته بجميع مرافقه طوال مدة العقد .

### آلية الاستثمار

استثمار الموقع عن طريق تأجيله للمستثمر لمدة (٢٥) سنة ميلادية قابلة للتمديد لمدة أو مدد مماثلة بنموذج المشاركة في الإيرادات بموجب ملحق عقد موقع بين الطرفين قبل انتهاء مدة العقد بمدة لا تقل عن سنة على الأقل، وتكون فترة التجهيز والإنشاء لمدة (١٢) شهراً ميلادياً من تاريخ استلام الموقع وتحسب ضمن مدة العقد.

### موقع المشروع

يقع في حائل على طريق جبة .



## القسم الرابع إجراءات العروض

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 1. من يحق له دخول المنافسة:

**1/1** يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل متعدد الاستخدامات في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للشركة استبعاد الذين لهم لديهم مستحقات متأخرة، او كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة.

**2\1** " سرية المعلومات " جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لاي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الشركة .

**3/1** يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي



## 2. كراسة الشروط والمواصفات

- 1/2 قيمة كراسة الشروط والمواصفات تُحدد بمبلغ وقدره [٣٠٠٠ ريال]، يسدد عند طلب شراء الكراسة لدخول المنافسة.
- 2/2 تعتبر هذه القيمة نظير الحصول على الوثائق والمستندات المرتبطة بالمنافسة والاطلاع عليها.
- 3/2 لا تسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال، سواء في حالة تقديم العرض أو عدم تقديمه، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها. وبإتمام عملية شراء الكراسة، يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط، وليس له الحق في المطالبة باسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف.

## 3. لغة العروض:

- 1/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العرض الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العرض وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2/3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العرض من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

## 4. مكان تقديم العروض:

تُقدم العروض على النماذج الأصلية المستلمة من الشركة والمختومة بختمها داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين (العرض الفني) والعرض (المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة. بحيث يتم تسليمها باليد لممثل الشركة - وكالة الاستثمار والتخصيص على طريق القصيم (مركز الاعمال) - مكتب شركة شمائل الدور الرابع أو من خلال إرسالها على الإيميل التالي

[ahmnasalumran@amanathail.gov.sa](mailto:ahmnasalumran@amanathail.gov.sa)

- 1/4 وتكون الملفات بصيغة PDF أو Word فقط شريطة أن تكون في مجلدين مجلد للعرض الفني وآخر للعرض المالي داخل ملف مضغوط بصيغة ZIP



2/4 على المستثمر استيفاء نموذج العرض المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

3/4 يجب ترقيم صفحات العرض ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العرض من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

#### 5. موعد تقديم العروض:

1/5 يجب أن يتقدم المستثمر خلال الفترة المحددة في الإعلان ولن يقبل أي طلب تنافس بعدها.

#### 6. كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1/6 أن يقدم السعر بالعرض وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ويقدم قيمة عرضه وفقاً للنموذج الخاص بتقديم العرض ويتم تحديد قيمة الضريبة المضافة (المقررة من الجهة المختصة) بصفة مستقلة عن الأجرة السنوية.

2/6 تدون الأسعار في العرض أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6 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.

#### 7. مدة سريان العرض المالي:

1/7 مدة سريان العرض المالي (30 يوماً) ثلاثون يوماً من التاريخ المحدد لنهاية المنافسة، ويجوز للشركة تمديد مدة سريان العروض لمدة (30 يوماً) أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين في الاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي، ويبقى العرض المالي نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العرض المالي.





1/8 يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة الإيجار 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 الشركة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لنهاية التقديم، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

2/8 يستبعد كل عرض مالي لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 9. موعد الإفراج عن الضمان:

1/9 يرد الضمان لأصحاب العروض غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لصاحب العرض المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى والثانية مقدماً وتوقيع العقد.

### 10. مستندات المنافسة:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بظرفين مستقلين (ظرف مالي، ظرف فني) وبالترتيب الوارد ذكره:

1/10 كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقة). ويجب إرفاق صورة إصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

2/10 ملف الشركة يتضمن سابقة الأعمال في نفس المجال (شركاء التحالف و التضامن ان وجد).

3/10 دراسة جدوى المشروع موضح فيها القيمة التقديرية للمشروع و التكاليف والعوائد المالية المتوقعة من المشروع و تقييم المخاطر المالية.

4/10 توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة

5/10 نسخة من شهادة التأهيل للمنشأة لإدارة موقع متعدد الاستخدام و انشاءه وتشغيله وصيانته

6/10 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (للمستثمرين الأجانب)



- 7/10 صورة من التراخيص/ التراخيص - سارية المفعول - الممكنة للمستثمر من مزاوله نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام
- 8/10 صورة من السجل التجاري ساري المفعول.
- 9/10 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.
- 10/10 صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.
- 11/10 شهادة سلامة السجل الائتماني من "سمة"، وسيتم استبعاد من لم يتم ارفاق الشهادة
- 12/10 أصل الضمان البنكي الابتدائي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من أحد البنوك المعتمدة من البنك المركزي السعودي بنسبة لا تقل عن 25% من قيمة الإيجار السنوي.
- 13/10 نموذج تقديم العرض المالي موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع، ويتم تقديم جدول القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (25 سنة) شاملاً نسبة الزيادة الدورية - كل خمس سنوات - حيث يتطلب من المستثمر توضيح نسبة الزيادة الدورية (١٠%) من قيمة ايجار آخر سنة من الفترة التي تسبقها، حيث يتطلب على المتنافس الالتزام بالنموذج المرفق رقم (٣).

#### 11. سرية المعلومات:

- 1/11 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى المخول لهم نظاماً لدى الشركة.

## القسم الخامس تقييم العروض

## 1. تقييم الالتزام بشروط العرض

- ١/١ سوف تقوم الشركة بالفحص والتدقيق على كل عرض للتأكد من اكتماله واستيفائه بجميع المتطلبات الواردة في وثائق الطرح، ويستبعد العرض الذي لم يستوفي الوثائق والطلبات.
- ٢/١ كل عرض يجب أن يجتاز مرحلة تقييم الالتزام بالمعايير والشروط.
- ٣/١ تستمر العروض التي اجتازت مرحلة تقييم الالتزام فقط إلى عملية التقييم اللاحقة.
- ٤/١ يحق للشركة ووفق تقديرها الخاص طلب معلومات مكملة أو وثائق من مقدم العرض.
- ٥/١ شرط اجتياز العرض الفني للانتقال إلى العرض المالي.

## 2. معايير تقييم العروض

- ١/٢ يجب أن يحتوي العرض المقدم من قبل المستثمر على جميع المعلومات وفقاً لما ورد في طلب تقديم العروض وسوف يتم تقييمها وفقاً للمعايير المحددة مسبقاً.
- ٢/٢ تحتفظ شركة شمائل للتنمية والتطوير بحق الحكم على كافة العروض المقدمة وتقييمها ورفضها. كما ستنظر لجنة تقييم متخصصة في العروض.

## 3. التقييم الفني

- ١/٣ ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عرض لتحديد إلى أي مدى أثبت مقدم العرض قدرته على الالتزام بالموصفات المنصوص عليها في دعوة العرض والابتكار وتنفيذ متطلبات الموقع.
- ٢/٣ تقوم الشركة بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على (٧٠%) من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط.

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
1	المعايير الفنية	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته ( ٥٥ درجة )		
		1-تحليل الموقع	5	
		2-مراعاة المتطلبات البلدية والبيئية للمشروع واشتراطات إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام	10	
		3-الإبداع والابتكار في التصميم	١٠	
		4-الخدمات المقدمة بالمشروع	١٠	
		5-حداثة التقنية المستخدمة للمشروع	10	
		6-كفاءة الشركة المنفذة	10	
2	خبرة المستثمر والوضع المالي	خبرة المستثمر ( 20 درجة )		
		عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر	5	
		القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	5	
		عقود أو مشاهد انجاز المشاريع الاستثمارية الحكومية .	5	
		سمعة والتزام المستثمر	5	
3	تكلفة المشروع	تقدير تكاليف المشروع ( ١٠ درجة )		
		1- تكلفة المباني الخاصة بالمشروع	٥	
		2-تكلفة البنية التحتية الخاصة بالمشروع	٥	
4	خطة المشروع	تحديد جدوى خطة المشروع ( ١٥ درجة )		
		1-مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتجهيز .	10	
		2-خطة وخبرة مقاول التشغيل والصيانة .	٥	

## القسم السادس

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 1. دراسة الشروط الواردة بالكراسة

1/1 على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للشركة في استبعاد العرض.

### 2. الاستفسار حول بيانات المنافسة

2/1 في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الشركة وفق الخيارات المذكورة في قسم المقدمة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعرضه، وستقوم الشركة بالرد على الاستفسارات لكل من اشترى الكراسة، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية.

### 3. معاينة العقار

3/1 على المستثمر وقبل تقديم عرضه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة والتأكد من صلاحيته البيئية لتنفيذ المشروع، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعرضه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## القسم السابع

ما يحق للشركة وللمستثمر

### 1. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

1/1 يجوز للشركة إلغاء المنافسة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل انتهاء تاريخ تقديم العروض، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

### 2. تمديد المنافسة

1/2 يحق للشركة تمديد المنافسة إذا ما دعت الضرورة إلي ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الشركة ستخطر جميع مقدمي العروض بالتمديد.

### 3. تعديل العرض

1/3 لا يجوز لمقدم العرض إجراء أي تعديل على عرضه أو أن يقوم بسحب العرض بعد تقديمه ولن يلتفت إلي أي ادعاء من صاحب العرض بوجود خطأ في عرضه بعد تقديمه ويعتبر العرض ملكاً للشركة.

## القسم الثامن

### الترسية والتعاقد وتسليم العقار



## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1. الترسية والتعاقد:

- 1/1 بعد أن تستكمل الشركة إجراءاتها تقدم العروض إلى اللجنة المختصة لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- 2/1 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الشركة خلال (15) 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 الشركة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3/1 يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العرض الثاني بنفس قيمة العرض الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4/1 يجوز للشركة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5/1 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الشركة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- 6/1 كما يجوز للشركة إلغاء المنافسة في أي من الحالات الآتي 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. تسليم الموقع:

- 1/2 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم (نموذج رقم ٣) موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وعلى البريد الإلكتروني، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

3. فترة التوقف:

1/3 إعلان الشركة عن فترة توقف - تحددتها الشركة بحيث لا تقل عن 5 أيام ولا تزيد عن 10 أيام - وذلك بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، ولا يتم اعتماد الترسية أو توقيع العقد خلال هذه الفترة حتى يتمكن المتنافسين من التظلم من قرار الترسية ولا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء هذه الفترة.

## القسم التاسع

### الاشتراطات العامة

### 1. توصيل الخدمات للموقع

1/1 يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء وأي خدمات أخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الجهات ذات العلاقة.

### 2. البرنامج الزمني للتنفيذ

1/2 يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة، وكذلك خطة التشغيل والصيانة - سواء التي يباشرها بنفسه أو من خلال مقاوليه بالباطن، ويقوم بتزويد الشركة بتقارير دورية عن التقدم في أعمال المشروع.

### 3. الموافقات والتراخيص:

1/3 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل أتعابها أن وجدت، كما يجب أن تكون جميع التصاميم والمواصفات معتمدة من الشركة قبل البدء في التنفيذ.

### 4. تنفيذ الأعمال:

1/4 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

2/4 كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للشركة.



5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

1/5 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى الهيئة السعودية للمهندسين، وأن يحرر معه عقداً بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا من خلال منصة بلدي، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.

2/5 يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري المشرف مراقبة التنفيذ في جميع مراحلها والتأكد من مستوى الجودة المطلوبة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنفذة للأحكام والاشتراطات الواردة باشتراطات إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام والمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية ومراعاة ما يلي:

- متابعة تنفيذ جميع الأعمال التي يقوم بها المقاول على الطبيعة والتأكد من مطابقتها للاشتراطات.
- إجراء المعاينة الظاهرية لجميع المواد والأدوات والأجهزة قبل استخدامها في المشروع وإجراء الاختبارات الميدانية والمعملية على ما يلزم منها ومن ثم اعتمادها طبقاً للمواصفات وشروط عقد الإشراف.
- التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقة المواد والأدوات والأجهزة المستخدمة للعينات المعتمدة والتأكد من صحة استخدامها طبقاً للمواصفات والأصول الفنية.
- التأكد من اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتلافي إحداث أي ضرر بالمباني أو ضوضاء على السكان المجاورين للموقع
- إعداد التقارير لتقدم سير العمل على المشروع والرفع بها للمستثمر وتزويد نسخة منها للشركة.
- إبلاغ الشركة عن أي مخالفة في حينها بموجب إشعار كتابي بذلك.



## 6. حق شركة شمائل للتنمية والتطوير في الإشراف:

- 1/6 للشركة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الشركة.
- 2/6 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجهات التنظيمية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، كما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، أو اللوائح والتعاميم.
- 3/6 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للشركة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/6 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الشركة، ليقوم مهندس الشركة أو من تفوضه بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 5/6 يكون للشركة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الشركة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للشركة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

## 7. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- 1/7 بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه عن مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.



**8. استخدام العقار للغرض المخصص له:**

1/8 لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة، والمحدد في هذه الكراسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء للعقد وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل الشركة، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

**9. التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**

1/9 يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، أو التنازل عن العقد للغير بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة بعد تقديم دراسة فنية و مالية للجهة الجديدة و اعتمادها من الشركة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الشركة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الشركة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي جميع العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والشركة.



## 10. موعد سداد الأجرة السنوية:

- 1/10 تسدد أجرة السنة الأولى والسنة الثانية مقدماً عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعده أقصى (10) عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر.
- 2/10 يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (10%) من الايجار السنوي كل (5) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار للفترة التي تسبقها.
- 3/10 في حال تأخر المستثمر عن أي مرحلة من الجدول الزمني المعتمد، تُفرض عليه غرامة تأخير بنسبة (0,5%) من قيمة الإيجار السنوي عن كل أسبوع تأخير، بحد أقصى 10%.

## 11. ضريبة القيمة المضافة:

- 1/11 يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/12 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/12 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/12 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 4/12 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 5/12 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المبنى التجاري أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الشركة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 6/12 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.
- 7/12 الالتزام بما ورد في اشتراطات السلامة وأعمال الوقاية والحماية من الحريق
- 8/12 الالتزام بالاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني لترخيص المكاتب الإدارية رقم (3/272).



- يحق للشركة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- 1/13 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر الشركة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الشركة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الشركة.
  - 2/13 إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الشركة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
  - 3/13 إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
  - 4/13 بطلب من الشركة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
  - 5/13 إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للشركة منعه من مواولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه.
  - 6/13 للشركة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الشركة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق الشركة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
  - 7/13 وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي الشركة للاستمرار بتنفيذ العقد.
  - 8/13 تحتفظ الشركة بحق المطالبة بالتعويض عن أي أضرار مباشرة أو غير مباشرة ناتجة عن إخلال المستثمر ببند العقد



**14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد:**

- 1/14 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الشركة.
- 2/14 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الشركة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الشركة ستؤول ملكيتها للشركة.



- 1/15 جميع المستندات ووثائق العرض المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك الشركة بمجرد تقديمها.
- 2/15 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 3/15 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عرضه (كقيمة الكراسة، أو رسوم اصدار الضمان) في حالة عدم قبوله.
- 4/15 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص:
- 5/15 لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 26/11/1444 هـ المبلغ به جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية.
- 6/15 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها الشركة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- 7/15 تحتفظ الشركة بحق المطالبة بالتعويض عن أي أضرار مباشرة او غير مباشرة ناتجة عن اخلال المستثمر بنود العقد

## القسم العاشر

### الاشتراطات الخاصة

## الاشتراطات الخاصة

### 1. مدة العقد:

١/١ مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

٢/١ تشمل مدة العقد فترة التجهيز والإنشاء وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الأجرة

٣/١ في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب الشركة بذلك قبل انتهاء مدة العقد بسنة على الأقل للنظر فيه، ويكون التمديد بنموذج المشاركة في الإيرادات بموجب ملحق عقد موقع بين الطرفين.

### 2. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٤%) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهراً) - للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٢/٢ في حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٢ في حالة رغبة المستثمر بتمديد فترة التجهيز يلزم اخذ موافقة الشركة قبل مضي الفترة المسموح بها، على أن تكون مدفوعة الأجر.



### 3. تحويل العلاقة التعاقدية

١/٣ تحتفظ الشركة بالحق في تحويل العلاقة التعاقدية من عقد إيجار إلى عقد مشاركة في الإيرادات بعد مضي عشر سنوات من تاريخ بدء العقد، بناءً على دراسات وتحليلات السوق والطلب والقوائم المالية، مع إشعار المستثمر بذلك قبل سنة من التحويل، ويتم الاتفاق على التفاصيل الجديدة للعقد في ملحق يوقع عليه الطرفين.

٢/٣ في حال عدم توصل الطرفين إلى اتفاق بشأن التحويل، يبقى العقد نافذاً وفق شروطه الأصلية كعقد تأجير حتى انتهاء مدته المحددة.

### 4. النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٤ النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة " موقع متعدد الاستخدام " ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

### 5. دراسة التصميم:

١/٥ يلتزم المستثمر بمراجعة التصميم الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها، وإخطار الشركة بالأخطاء الفنية المؤثرة على سلامة العمل، أو ما يجد من أخطاء في المواصفات أو المخططات فور اكتشافها.

### 6. متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

١/٦ يراعى في تصميم منشآت مواقع متعددة الاستخدام والخدمات الملحقة بها متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

### 7. نظام السعودة:

١/٧ يلتزم المستثمر بتعيين مدير سعودي مناوب لكل فترة من فترات العمل (على مدار الساعة)، يكون مسؤولاً عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه، ومسؤولاً عن متابعة جميع الأنشطة في الموقع

٢/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 15/04/1426 هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم الوظائف الإشرافية للموقع

## 8. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

١/٨ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة موقع متعدد الاستخدام وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة والمرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

# القسم الحادي عشر

## الاشتراطات الفنية



## الاشتراطات الفنية

### • الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الشركة فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### • المتطلبات المعمارية:

1. منع استخدام خامة الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها.
2. الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمجمع التجاري.
3. يجب تحديد موقع للخدمات (حاويات النظافة - تحميل وتنزيل البضائع).
4. يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
5. عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.
6. يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوي خالي من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
7. يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
8. الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بالمحلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف ومانعة للانزلاق ذات سطح مستوي خالي من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
9. يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن 2.7م<sup>2</sup>، ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قريبة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة).
10. ألا يقل عرض الممر داخل المجمعات التجارية عن 5 متر.
11. يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/165) وتاريخ 1441/11/19هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.



12. يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمجمع التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، وألا تقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن 35 م.
13. لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الاعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن 50% من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبط بالمبنى مباشرة وألا يكون له مدخل مستقل من خارج المبنى.
14. يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة المختلفة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
15. يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
16. يلزم تخصيص أماكن للصلاة بالمجمعات والمجمع التجاري تتناسب مع مساحتها، وعدد المستخدمين المتوقع، ويخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة لكل من الرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
17. يلزم تخصيص مراكز ضيافة أطفال في المجمعات والمجمع التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من 40.000م<sup>2</sup>
18. يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.
19. يجب أن يتم فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين، مع توفير مصاعد تحميل البضائع بعيداً عن المصاعد العامة التي يستخدمها المتسوقون.
20. يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام 9/2/19

## • المتطلبات الانشائية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي [مجموعة الأكواد الانشائية (SBC301-306)، فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والاعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة. مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة في حال تواجده (crowd synchronized movement)
- 01. يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- 02. مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC301) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.



03. مراعاة المتطلبات الانشائية للفتحات داخل العناصر الانشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الانشائية
04. مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والاحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة انشائية.
05. 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 الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.

#### • المتطلبات الكهربائية:

- تطبيق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية، وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار.

الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

01. المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام 201 SBC بما يشمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم 1013.3 و 1013.5 و 1013.6 الخاصة بإضاءة علامات الهروب، والفصل رقم 27 الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم 1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
02. متطلبات الكود السعودي الكهربائي 401 SBC بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأسيس، والفصل رقم 82 الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم 83 الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
03. الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية 601 SBC بما يشمل الفصول رقم 9 و 9-SECTION UM الخاص بنظام الإضاءة.
04. الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي 401 SBC مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي لترشيد الطاقة 601 SBC بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
05. الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.



06. 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 53-6.3 من كود البناء السعودي SBC401.

07. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

08. الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

09. الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الكهربائي SBC401.

10. الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

11. الإلزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

12. الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً للاشتراطات الآتية:

- كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واشتراطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التمديدات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:

- الفصل رقم 30 والبنود رقم 403.6 و1009 و1109.7 من SBC 201 والفصل رقم 750 من SBC 401 والفصل العاشر SBC 601. والبنود رقم 607 و1009 والفقرات رقم 604.2.1 و1023.4 و1024.5 من SBC 801.

- الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المباني والمنشآت.

- إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أسس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية.



13. أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرأسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة.

14. أن يتم اختيار مواقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطة في المجمع، وأن تكون في أماكن ظاهرة ومركزية وقريبة من أحد السلالم.

15. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإجازة بالتشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي بداخل المنشأة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحديث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية للتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

### • المتطلبات الميكانيكية:

01. التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر 24 ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601).

02. الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، يلزم تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

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

04. الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

### • متطلبات التبريد والتهوية والتكييف:

- تطبيق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

01. الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي SBC 501 وخاصةً الباب رقم 4، والجدول رقم 403.3.1.1 متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.

02. الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC 201 وبالخصوص الفصل رقم 28.

03. يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز التجارية مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي (SBC 601).



.04 يوصى بتجميع مياه التكثيف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن kW 350 واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المرحاض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

• **متطلبات ترشيد الطاقة:**

- الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 601).

والتي تشمل التالي:

- .01 متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- .02 متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- .03 متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- .04 متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- .05 متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- .06 متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد

**متطلبات الصحة العامة:**

- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC201) بما فيه الفصل (29) جدول (2902.1)، والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

- الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا

**متطلبات الوصول الشامل:**

- .01 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.



02. يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة. جدول رقم (3): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

03. الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (10-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

04. يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (3) طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

05. يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC201)..

#### • متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق:

- يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

#### • متطلبات الكشف الخارجي:

01. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل 9 من كود الحريق.

02. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.

03. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.

04. يجب أن يكون الكلادينق وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألومنيوم المركبة للتكيسات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

05. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن 90 سم

#### • متطلبات سبل الهروب:

01. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.

02. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (80 سم) ولا يقل عرض الممرات عن (1,1) م.



03. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (90سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى أقل من 50 شخص.
04. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنايبب أو المعدات عن (60سم).
05. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة لها.
06. يجب ألا يقل عدد المخارج عن 2 عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (1-500) شخص.
07. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 49 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشحات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز 30م.
08. يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 29 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م.
09. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.
10. جب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
11. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
12. يجب أن تكون سبيل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
13. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة
14. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

#### • متطلبات التخطيط للطوارئ:

01. يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
02. يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

#### • متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

01. يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 ملم (1,5م) عندما يكون وزن الطفاية عن 18كجم فأقل ولا يزيد عن 1100ملم (1,1م) عندما يتجاوز وزن الطفاية 18 كجم، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن 100ملم (10سم).



02. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.

03. يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنّعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
04. يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
05. يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات ارشادية للدلالة عليها.
06. يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً

#### • متطلبات التخزين والنظافة العامة:

01. يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
02. يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
03. يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
04. يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة 3م من المبنى المجاور.
05. يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق
06. يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

#### • متطلبات السلامة الكهربائية:

01. يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363).
02. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
03. عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
04. عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمائتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
05. يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.



06. يجب أن التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
07. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
08. يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
09. يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
10. يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
11. يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة
12. يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتريكات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز 90 يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (605.9)
13. يُحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA-70)
14. يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"
15. يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

#### • متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:

01. يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.

#### • متطلبات المواد الخطرة:

- يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن 2 كجم أو 2 لتر بإحدى الطرق التالية:
- الا تقل مسافة الفصل بينها عن 6م.
- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن 45 سم بين هذه الحاويات.
- 01. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.



02. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
03. يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
04. يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.
05. يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
06. عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 7,08 م<sup>3</sup> وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 18 كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.
07. عدم تخزين أو استخدام الغازات المضغوطة السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (0,566) م<sup>3</sup> عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.
08. يجب وضع علامات تحذيرية مرئية وفق (NFPA-704) للتعريف بالمواد الخطرة الموجودة في الحاويات الثابتة والخزانات فوق الأرض وعند مداخل المواقع التي يتم فيها تخزين هذه المواد أو توزيعها أو استخدامها أو تداولها وفي مداخل ومواقع معينة يحددها مسؤول الحريق وذلك للكميات التي تتطلب ترخيصاً
09. ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة في الجدول (3) سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).
10. يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
  - إذا كانت البطارية مفصولة.
  - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو 19 لتر (أيهما أقل).
  - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
  - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
11. في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
  - أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
  - توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
  - توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A:20-B:C-4)، ضمن مسافة (6) متر من شاحن البطارية.



- أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة إلى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق
- 12. في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- 13. يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية:
  - داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز
  - داخل الخيام أو المظلات
  - في الشرفات الخارجية
  - ويستثنى من ذلك ما هو مسموح به في القسم (6.20) من (NFPA 58).
- 14. أن تبعد الدفايات الخارجية عن المباني والمواد القابلة للاحتراق كالديكورات والزخارف والمظلات وما شابهها والمخارج أو منافذ الخروج مسافة لا تقل عن 1500 ملم.
- 15. أن تزود أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز بمفتاح يغلاق بشكل آلي مسار تدفق الغاز في حال ميل الأجهزة أكثر من 15° درجة من المستوى العامودي.
- 16. ألا تتجاوز سعة الأسطوانة المستخدمة في تشغيل هذه الدفايات عن 9 كجم.

## • الغرامات والجزاء:

١/٦ يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وإدارة موقع متعدد الاستخدام وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات وما اشارت إليه والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بتحمل دفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05 هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة. وفيما لم يرد به نص في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية فسوف يكون ملتزماً بدفع الجزاءات التي تقررها شركة شمائل وفقاً لهذه الكراسة. ويحق لشركة شمائل إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.

## القسم الثاني عشر الملحقات

## نموذج (أ) العرض المالي

سعادة الرئيس التنفيذي لشركة شمائل للتنمية والتطوير  
الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى إعلانكم بتاريخ ...../...../٢٠٢٥م المتضمن رغبة الشركة لإنشاء وتشغيل وصيانة  
.....على طريق ..... للقطعة رقم (.....) بالمخطط .....، 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، وتم قبولنا  
للعقار على حالته .

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

القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار ( غير شامل الضريبة)	
رقماً	كتابة
القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار (شامل الضريبة)	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل  
عن 25% من الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

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

يقدم النموذج على الأوراق الرسمية للمستثمر.

### نموذج (٢) جدول سداد القيمة الإيجارية (بملاها مقدم العرض) يقدم ضمن المظروف المالي

رقم الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية (ريال سعودي) غير شاملة الضرائب	مبلغ الأجرة السنوية (ريال سعودي) شاملة جميع الضرائب	نسبة الزيادة % كل خمس سنوات	الملاحظات
الدفعة الأولى				دفعتان مقدمة عند توقيع العقد
الدفعة الثانية				
الدفعة الثالثة				فترة التجهيز
الدفعة الرابعة				
الدفعة الخامسة				
الدفعة السادسة				
الدفعة السابعة				
الدفعة الثامنة			10%	
الدفعة التاسعة				
الدفعة العاشرة				
الدفعة الحادية عشر			10%	

				الدفعة الثانية عشر
				الدفعة الثالثة عشر
				الدفعة الرابعة عشر
				الدفعة الخامسة عشر
	10%			الدفعة السادسة عشر
				الدفعة السابعة عشر
				الدفعة الثامنة عشر
				الدفعة التاسعة عشر
				الدفعة العشرون
	10%			الدفعة الحادية والعشرون
				الدفعة الثانية والعشرون
				الدفعة الثالثة والعشرون
				الدفعة الرابعة والعشرون
				الدفعة الخامسة والعشرون

يقدم النموذج على الأوراق الرسمية للمستثمر

نموذج (٣) محضر تسليم عقار

العقار	رقم العقد
اسم المستثمر	تاريخ العقد
<b>أقرار</b>	
<p>أقر أنني قد استلمت العقار المذكور بياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأني قابلته على حالته في تاريخ استلامه في يوم : ..... الموافق : ...../...../..... وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدام على طريق ..... للقطعة رقم (.....) بالمخطط رقم (.....) بموجب عقد الاستثمار المبرم مع شركة شمائل للتنمية والتطوير، وعلى ذلك أوقع.</p>	
التوقيع	التوقيع
الختم	الختم
والله ولي التوفيق،	



## نموذج (٤) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. أنه يملك كل الصلاحيات اللازمة لتنفيذ نطاق العمل الوارد في الكراسة بشروطه.

الختم	التوقيع	المستثمر
	-----	-----

يقدم النموذج على الأوراق الرسمية للمستثمر.

# القسم الثاني عشر

## المرفقات

