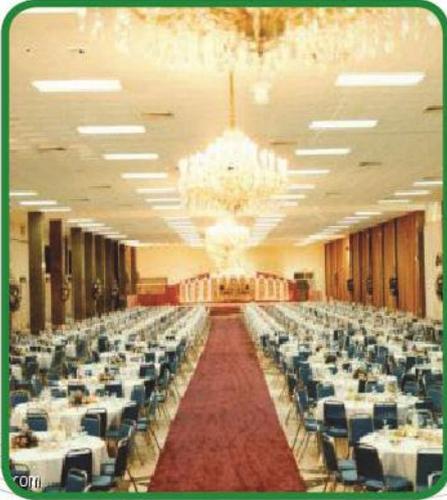




# كراسة شروط ومواصفات قصور الأفراح





كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣ <input type="checkbox"/> من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣ <input type="checkbox"/> سرية المعلومات	
	٣ <input type="checkbox"/> مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣ <input type="checkbox"/> موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣ <input type="checkbox"/> موعد فتح المظاريف	١٣
	٣ <input type="checkbox"/> تقديم العطاء	١٣
	٣ <input type="checkbox"/> كتابة الأسعار	١٤
	٣ <input type="checkbox"/> مدة سريان العطاء	١٤
	٣ <input type="checkbox"/> الضمان	١٤
	٣ <input type="checkbox"/> موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣ <input type="checkbox"/> مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤ <input type="checkbox"/> دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤ <input type="checkbox"/> الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٤ <input type="checkbox"/> معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥ <input type="checkbox"/> إلغاء وتعديل الشروط ومواصفات	١٩
	٥ <input type="checkbox"/> تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥ <input type="checkbox"/> سحب العطاء	١٩
	٥ <input type="checkbox"/> تعديل العطاء	١٩
	٥ <input type="checkbox"/> حضور جلسة فتح المظاريف	١٩



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

م	المحتويات	الصفحة
٦	<b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>	٢٠
٦	٦-١ الترسية والتعاقد	٢١
٦	٦-٢ تسليم الموقع	٢١
٧	<b>الاشتراطات العامة</b>	٢٢
٧	٧-١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧	٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٧	٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧	٧-٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
٧	٧-٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧	٧-٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧	٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٧	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٧	٧-٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
٧	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
٧	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٤
٧	٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
٧	٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
٧	٧-١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٢٨
٨	٨-١ مدة العقد	٢٩
٨	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٩
٨	٨-٣ وقت ومدة التشغيل اليومية	٢٩
٨	٨-٤ المسؤولية عند المخالفات	٢٩
٨	٨-٥ تأمين الحراسات	٢٩
٨	٨-٦ أماكن تجهيز الطعام	٢٩
٨	٨-٧ مواقف السيارات	٢٩
٨	٨-٨ اشتراطات الصيانة	٣٠



## كراسة شروط ومواصفات صالات الأفراح

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٨ <input type="checkbox"/> ٩ الدارسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٣١	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
٣٢	٩ <input type="checkbox"/> ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٢	٩ <input type="checkbox"/> ٢ الاشتراطات المعمارية	
٣٣	٩ <input type="checkbox"/> ٣ الاشتراطات الإنشائية	
٣٤	٩ <input type="checkbox"/> ٤ الاشتراطات الكهربائية	
٣٦	٩ <input type="checkbox"/> ٥ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٧	٩ <input type="checkbox"/> ٦ الاشتراطات الأعمال الصحية	
٣٧	٩ <input type="checkbox"/> ٧ اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق)	
٣٨	٩ <input type="checkbox"/> ٨ اشتراطات تركيبات الغاز	
٤٢	<b>المرفقات (الملاحق)</b>	١٠
٤٣	١٠ <input type="checkbox"/> ١ نموذج العطاء	
٤٤	١٠ <input type="checkbox"/> ٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	
٤٥	١٠ <input type="checkbox"/> ٣ نموذج محضر تسليم العقار	
٤٦	١٠ <input type="checkbox"/> ٤ إقرار المستثمر	
٤٧	١٠ <input type="checkbox"/> ٥ نموذج العقد	



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

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً. وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي. فيقدم في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه فتح المظاريف مع ارفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه. أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً. وعلى المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة ( ✓ ) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة صالات الأفراح.		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٧	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط ومواصفات

المشروع:	هو صالة الأفراح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها صالة الأفراح.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة يرغب في الاستثمار في نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل صالات الأفراح.
مقدم العطاء	يقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
صالة الأفراح:	هو مبنى أو جزء من مبنى مخصص لإقامة الأفراح أو الحفلات بأنواعها، ومصمم لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	تقديم العطاء في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

١ . مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب أمانة / بلدية البصر في طرح مزاييدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة صالة أفراح وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزاييدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ . التوجه

إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة بلدية البصر..

١ . تليفون: ٠١٦٣٢٨٠٢١٨

٢ . أو على

فاكس: .....





كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٢ . وصف العقار



## ٢ . وصف العقار

تأجير ارض لإقامة صالة افراح ضمن مخطط ق/ص/١٥ قطعه رقم ٢		نوع النشاط
صالة افراح		مكونات النشاط
الحي مركز المليداء	المدينة القصيم	موقع العقار
الشارع		
رقم العقار ٢	رقم المخطط ق/ص/١٥	
بطول ١٠٦,٠٠ م	شمالاً : شارع عرض ٣٠	حدود العقار
بطول ١٠٥ م	جنوباً : مواقف سيارات	
بطول ٦٥,٠٠ م	شرقاً : مواقف سيارات	
بطول ٧٤,١٥ م	غرباً : شارع عرض ١٥	
ارض فضاء		نوع العقار
٧٥٩٤,٢٥ م		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣١ □ من يحق له دخول المزايدة :
- يحق الشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة صالات الأفراح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣٢ □ سرية المعلومات :
- جميع المعلومات والمستندات عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الأمانة / البلدية.
- ٣٣ □ مكان تقديم العطاءات :
- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونيا [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa).
- موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص.
- موعد فتح المظاريف :
- الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بمنصة فرص.
- ٣٤ □ تقديم العطاء:
- ٣٥ □ ١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.
- ٣٥ □ ٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.
- ٣٥ □ ٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- ٣٥ □ ٤ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال



التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ او عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### ٣٠٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ٣٠٦١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣٠٦٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣٠٦٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣٠٦ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣٠٧ الضمان:

- ٣٠٨١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ٣٠٨٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



٣٠٨ موعِد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣٠٩ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣٠١٠٠١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣٠١٠٠٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣٠١٠٠٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٨ أعلاه).

٣٠١٠٠٤ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.





كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤١ □ دراسة الشروط الواردة بالكراسة: على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤٢ □ الاستفسار حول بيانات المزايدة : في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك لمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤٣ □ معاينة العقار : على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

ه . ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل  
وأثناء فتح المظاريف



## ٥ . ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر

### قبل وأثناء فتح المظاريف

- ١ □ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢ □ تأجيل موعد فتح المظاريف :  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣ □ سحب العطاء :  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٤ □ تعديل العطاء:  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إهداء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥ □ حضور جلسة فتح المظاريف :  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، 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 الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦١١ الترسية والتعاقد:
- ٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦١٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦٢٢ تسليم الموقع:
- ٦٢١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦٢٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٧ . الاشتراطات العامة



## ٧ . الاشتراطات العامة

### ٧١ □ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم وضريبة القيمة المضافة المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧٢ □ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### ٧٣ □ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع صالة الأفراح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧٤ □ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء صالة الأفراح إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٧٥ □ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

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

• المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.  
• توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها  
• التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

• دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.



- ٧٦٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :
- ٧٦٦١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧٦٦٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧٦٦٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧٦٦٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.
- ٧٦٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ صالة الأفراح ومطابقته للمواصفات.
- ٧٦٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧٦٩ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد :
- لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف ، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧٦١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحدد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



٧□□١١

### متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧□□١١□١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث

تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧□□١١□٢ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب

أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى ، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧□□١١□٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات

العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماراة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧□□١٢

### إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧□□١٣

### تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧□□١٣□١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى

الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧□□١٣□٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر

بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧□□١٤

### أحكام عامة:

٧□□١٤□١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك

للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧□□١٤□٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧□□١٤□٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما

تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



٧١٤٤٤  
تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية  
الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤١٠٥٥١٨٨٣ في  
١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.





كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٨ . الاشتراطات الخاصة



## ٨ . الاشتراطات الخاصة

- ٨□١ **مدة العقد:**  
مدة العقد ( ٢٥ ) ( سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨□٢ **فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة ( ٥ % ) ( ٥ شهراً ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٨□٣ **وقت ومدة التشغيل اليومية:**  
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل صالات الأفراح، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية.
- ٨□٤ **المسئولية عن المخالفات:**  
يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام ال صالة، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في ال صالة بصفة مستمرة.
- ٨□٥ **تأمين الحراسات:**  
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة لمداخل صالات النساء من الخارج ومن داخل الصالة، وتنظيم عملية الاتصال عند خروج المدعوين من العوائل.
- ٨□٦ **أماكن تجهيز الطعام:**  
٨□٦□١ يراعى المستثمر العناية التامة بالمطلبات الصحية والاهتمام بالنظافة في ال صالة بصفة عامة وفي أماكن تجهيز الطعام بصفة خاصة، والالتزام في ذلك بالتعليمات البلدية المتعلقة بالمطاعم والمطابخ.  
٨□٦□٢ إذا كان لصاحب ال صالة محلات تغذية معتمدة ومرخصة من البلدية، فيمكنه أن يشترط على صاحب المناسبة أن يقوم بالطبخ في محلاته حسب الأسعار التي يتفق عليها، وعلى صاحب ال صالة توفير الأنواع والمستويات حسب الطلب.
- ٨□٧ **مواقف السيارات :**  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
٨□٧□١ توفير مواقف سيارات لمرتادي صالة الأفراح بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ م<sup>٢</sup> من مسطحات المباني.



- ٢ ٨ □ ٧ □ ٨
- مراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٣ ٨ □ ٧ □ ٨
- لا يسمح باستخدام مواقف تحت المبنى، وعند الحاجة لاستخدام مواقف تحت الأرض أو متعددة الأدوار داخل حدود الموقع، يجب ألا يقل البعد بين المواقف ومبنى صالة الأفراح عن خمسة أمتار، وألا يزيد ارتفاع أدوار المواقف عن دورين فقط فوق سطح الأرض.
- ٤ ٨ □ ٧ □ ٨
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٨ □ ٨
- اشتراطات الصيانة:**
- ١ ٨ □ ٨ □ ٨
- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لمبنى ال صالة وكافة تجهيزاته من: كهرباء، وتكييف، وتركيبات صحية، ومعدات، وأثاث، وأنظمة السلامة، وغيرها.
- ٢ ٨ □ ٨ □ ٨
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٩ ٨ □ ٨
- الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة صالة الأفراح، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.





كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفراح

٩ . الاشتراطات الفنية



## ٩ . الاشتراطات الفنية

٩□□١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :  
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩□□٢ الاشتراطات المعمارية:  
٩□□٢□١ ألا يزيد المبنى عن دور واحد، وألا يتجاوز أقصى ارتفاع للمزراع الداخلي عن ٦ أمتار.

٩□□٢□٢ يمكن الاستفادة من الارتفاع المسموح به في الفقرة السابقة لتوفير عناصر ثانوية تخدم المشروع، كما يمكن استخدام مستوى تحت سطح الأرض لنفس الغرض، على ألا يكون ذلك أعلى أو أسفل العناصر الرئيسية للمشروع (صالة الرجال - صالة النساء - صالات الطعام).

٩□□٢□٣ يتم تصميم عناصر المشروع حسب المعايير التصميمية الموضحة بالجدول رقم (١).

جدول رقم (١) معايير تصميم العناصر الرئيسية للأفراح

العنصر	المعيار التصميمي
صالة الرجال	١,٦٥ م / ٢م رجل
صالة النساء بما فيها المنصة Stage	١,٨٠ م / ٢م امرأة
صالة الطعام	٠,٨٠ م / ٢م وجبة (امرأة أو رجل)
المطبخ	٠,٢٠ م / ٢م (امرأة + رجل)
دورات المياه	دورة واحدة لكل ٤٠ رجل أو امرأة

٩□□٢□٤ ألا تزيد نسبة البناء عن النسبة المسموح بها في المنطقة.  
٩□□٢□٥ يمكن استحداث عناصر ثانوية تكون مكملة للعناصر الرئيسية وتخدم احتياجات المشروع.  
٩□□٢□٦ مراعاة علاقة عناصر المشروع ببعضها وسهولة الحركة داخلها بما يخدم الهدف ويتناسب مع عدد المدعوين.



- ٩٠٢٠٧ الاهتمام بتصميم أماكن خدمة الصالات (رجال - نساء) من أماكن  
غسيل ودورات مياه بما يسهل الخدمة ويتناسب مع عدد المدعوين ويحقق  
الخصوصية.
- ٩٠٢٠٨ يراعى فصل مداخل النساء عن مداخل الرجال، وألا يقل عدد المداخل  
الرئيسية للمبنى عن ثلاثة مداخل (عدا مخارج الطوارئ) هي كالتالي:
- مدخل خاص بالرجال.
  - مدخل خاص بالنساء.
  - مدخل خاص بالخدمة.
- ٩٠٢٠٩ تحدد مواقع المداخل الأساسية في المشروع ومخارج الطوارئ بحيث تكون  
بعيدة عن مصادر الخطر كالمطبخ وغرف ولوحات الكهرباء.
- ٩٠٢١٠ تصمم أبواب المداخل الرئيسية بحيث تفتح للخارج، ولا تسبب أية إعاقة  
لدى استعمالها في حالات الطوارئ.
- ٩٠٢١١ يجب ألا يقل عرض أي مدخل عن ٢ متر، وفي حالة زيادة الطاقة  
الاستيعابية عن ٣٠٠ شخص (ثلاثمائة شخص) يزداد عرض المدخل بمقدار  
٠,٠٥ متر لكل عشرة أشخاص.
- ٩٠٢١٢ ضرورة مراعاة الخصوصية عند تصميم عناصر المشروع الداخلية،  
وكذلك بالنسبة للمشروع والمباني المجاورة.
- ٩٠٢١٣ الاهتمام بالنواحي الجمالية للمشروع وإبراز الطابع العمراني المحلي  
 للمنطقة.
- ٩٠٢١٤ الأخذ في الاعتبار عند التصميم احتياجات المعوقين في العناصر المختلفة  
من المشروع.
- ٩٠٢١٥ اختيار مواد البناء المناسبة التي تتوفر بها شروط السلامة والملائمة لمناخ  
المنطقة ولأسلوب التصميم.
- ٩٠٢١٦ استخدام مواد العزل الحراري المناسبة في المشروع، وتطبيق لائحة العزل  
الحراري لدول مجلس التعاون الخليجي.
- ٩٠٢١٧ ضرورة عزل الصوت بتلك المشاريع لما يصدر عنها من أصوات عالية تستلزم  
حماية المجاورين من أثارها، وأخذ الاحتياطات التصميمية والتنفيذية لها  
، وكذلك عزل الصوت داخل فراغات المشروع ، والتي يصدر عنها أصوات  
عالية كصالة النساء والمكان المخصص للفنون الشعبية على أن يراعى ما  
يلي:



- أ. تصميم مباني المشروع بطريقة تحقق الوقاية المناسبة من الضوضاء.  
ب. تصميم صالات الأفراح بحيث لا تنتقل الضوضاء إلى المجاورين.  
ج. لا يسمح باستخدام مكبرات الصوت في الساحات الخارجية المخصصة للاحتفال.

الاشتراطات الإنشائية: ٩ □ □ ٣

- ٩ □ □ ٣ ١ أن يكون البناء من الخرسانة المسلحة.  
٩ □ □ ٣ ٢ أن تكون مواد البناء المستعملة في الإنشاء مقاومة للحريق ومطابقة للاشتراطات.  
٩ □ □ ٣ ٣ في حالة استخدام الحديد في الإنشاء: يجب اتخاذ كافة إجراءات السلامة والوقاية من الصدأ والتآكل والحريق.  
٩ □ □ ٣ ٤ أن يعد تقرير لتربة موقع المشروع ويتم تحليل للمياه الجوفية (إن وجدت) من قبل جهة مختصة، وأخذ النتائج في الاعتبار عند الدراسة الإنشائية.  
٩ □ □ ٣ ٥ ألا يقل حساب الأحمال الحية لصالات الأفراح عن القيمة الأكبر المحددة لها بالمواصفات القياسية السعودية أو تلك المحددة بكود البناء الموحد.  
٩ □ □ ٣ ٦ يراعى في الدراسات الإنشائية تأثير الكوارث الطبيعية أو انهيار التربة أو الزلازل وغيرها.  
٩ □ □ ٣ ٧ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية للجهة المختصة بالبلدية.  
٩ □ □ ٣ ٨ عزل الخرسانة المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة وخرسانات الأسطح، وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها.  
٩ □ □ ٣ ٩ يستعمل الأسمنت المقاوم للكبريتات في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة في المبنى.  
٩ □ □ ٣ ١٠ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لها، وكذلك تقديم التفاصيل اللازمة لمقاومة مواد البناء المستعملة للحريق من قبل مكتب هندسي استشاري إلى الجهة المختصة بالبلدية للحصول على موافقتها، ويتم تنفيذ هذه التعديلات تحت إشراف مكتب هندسي استشاري، وبعد الانتهاء من التنفيذ يتم تقديم شهادة من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تفيد مسئوليتهما الكاملة عن تنفيذ التعديلات المطلوبة ومقاومة المنشأ للحريق



حسب متطلبات الدفاع المدني، وذلك قبل السماح لصاحب ال صالة بإعادة

تشغيله.

٩٠٣١١ في حالة ترميم العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام

مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

الاشتراطات الكهربائية: ٩٠٤

٩٠٤١ يتم التصميم على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/٢٢٧ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠

فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار أربعة أسلاك ٦٠  
ذبذبة/ ثانية.

٩٠٤٢ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية

السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة الصناعة والكهرباء  
والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات  
العالمية المعمول بها.

٩٠٤٣ فصل الإنارة الخارجية - وتشمل إنارة المبنى من الخارج والزينات والموقع

العام والحدائق والأسوار - عن الإنارة الداخلية.

٩٠٤٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها.

٩٠٤٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب

الأرضي للتيار Earth Leakage Circuit Breaker.

٩٠٤٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع

المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩٠٤٧ ألا يقل ارتفاع مفاتيح الإنارة والمقابس الكهربائية عن ١.٤٠ متر.

٩٠٤٨ ألا يقل الحد الأدنى لشدة الإنارة في عناصر المبنى عما هون موضح بالجدول

رقم (٢) التالي :

### جدول رقم (٢)

#### شدة الإضاءة المطلوبة في عناصر المبنى

شدة الإنارة	الضراغ
٣٠٠ لوكس	صالات الجلوس والطعام والممرات
٧٠٠ لوكس	المطابخ
٣٠٠ لوكس	المغاسل ودورات المياه
٥٠ لوكس	الموقع الخارجي



٩٠٤٩ يجهز المبنى بالمتطلبات الآتية :

- أ. وحدات إنارة للطوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وغيرها.
- ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء، وذلك في حالة تجاوز الحمل الكلى للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون لها واجهة واحدة على الأقل على الشارع، وأن تكون فتحة التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع، ويتم الحصول على مخطط وتصميم الغرفة من شركة الكهرباء المحلية.
- هـ. مولد كهرباء احتياطي بقدرة كافية لإمداد المبنى بالتيار الكهربائي اللازم للإنارة والدوائر الأخرى المهمة في حالة انقطاع تيار شركة الكهرباء.

٩٠٤١٠ الالتزام بما صدر من تعليمات حول نظام التأريض على جميع المنشآت للتقليل من الحوادث والمحافظة على سلامة الأرواح والممتلكات من المخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية على أن يشمل نظام التأريض بالمشروع ما يلي :

- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المشروع.
- ب. جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار كمواسير المياه الرئيسية أو المواسير المعدنية للصرف الصحي...إلخ.
- ج. اللوحات الرئيسية ولوحات التوزيع الفرعية وحديد تسليح الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٩٠٤١١ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة.

٩٠٤١٢ يفضل إيجاد مكان مستقل بمساحة مناسبة يخصص لوضع لوحة التوزيع الرئيسية به لتوزيع الكهرباء إلى العناصر المختلفة في المبنى ويتم تحديدها على المخطط وكيفية تغذية اللوحات الفرعية ومواقعها.

٩٠٥ الاشتراطات الميكانيكية :

يقصد بالأعمال الميكانيكية أنظمة التبريد والتدفئة، والتهوية، والمولدات الاحتياطية :  
٩٠٥١١ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية :



٩٠٥١٠١ التقيد بالاشتراطات الفنية ومواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٩٠٥١٠٢ يراعى عند تركيب المكيفات أن تكون إما سقفية أو جدارية بارتفاع مناسب.

٩٠٥١٠٣ في حالة استخدام المكيفات الصحراوية يراعى أن تكون تمديدات المياه من النوع الجيد لضمان عدم تسرب المياه، وأن تكون غير ظاهرة ولا يسمح باستخدام المكيفات الصحراوية في المناطق التي تزيد نسبة الرطوبة بها عن ٥٠٪.

٩٠٥١٠٤ في حالة استخدام مكيفات نوع شبك Window Type أو وحدات منفصلة Split Unit فيجب تركيب مراوح تهوية مناسبة لأهمية تجديد الهواء داخل الفراغ.

#### ٩٠٥٠٢ التهوية (شفط / طرد) Ventilation

ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :

أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.

ب. تستخدم مراوح التهوية في المطابخ ودورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢ م من سطح الأرض.

ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :

١ . دورات المياه :

▪ حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م<sup>٣</sup>)

▪ سعة مروحة التهوية تكون ٦ س<sup>٣</sup> م / ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

▪ سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س<sup>٣</sup> م / ساعة لدورات المياه المجمعة.

٢ . المطابخ والمستودعات :

▪ يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠ س<sup>٣</sup> م / دقيقة

#### ٩٠٥٠٣ المولد الاحتياطي Standby Generator.



ضرورة توفر مولد احتياطي للمشروع قابل للتشغيل في أي وقت ينقطع فيه

التيار الكهربائي عن المشروع، ويشترط فيه ما يلي :

٩٥٣١ ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي

للإنارة والدوائر الأخرى المهمة مثل مضخات المياه ودوائر

شبكة الكشف والإنذار ومكافحة الحريق والثلاجات ...إلخ .

٩٥٣٢ اتخاذ احتياطات السلامة اللازمة في موقع المولد وخزان

الوقود .

٩٥٣٣ يوضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت .

#### اشتراطات الأعمال الصحية :

٩٦

وتشمل كافة التركيبات ، وجميع المواد المستخدمة في تمديدات المياه والصرف الصحي

والتهوية وأجهزة المطابخ ودورات المياه وأماكن الغسيل ، وكذلك مواد تكسية الحوائط

الداخلية لها، ويشترط ما يلي :

٩٦١ تخضع التصميمات والمواد والأجهزة المستخدمة للمواصفات السعودية أو

المواصفات العالمية المعمول بها .

٩٦٢ التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون

حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك .

٩٦٣ المواد المستعملة في تكسية حوائط وأرضيات وأسقف كل من المطابخ

والمغاسل ودورات المياه وما في حكمها تكون مناسبة للاستعمال وسهلة

التنظيف كالسيراميك والقيشاني ونحوهما .

٩٦٤ يتم تحديد عدد المغاسل بواقع مغسلة لكل ٢٠ شخص (رجل - امرأة)

على ألا يقل عدد المغاسل عن ٨ مغاسل بالمشروع لكل فئة (رجال - نساء) .

#### اشتراطات السلامة (الوقاية من الحريق):

٩٧

٩٧١ أن تكون المواد المستخدمة داخلياً (التكسيات الداخلية) وكذلك الأثاث

ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية

الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه .

٩٧٢ توفير مخارج طوارئ إذا زادت مسافة الانتقال إلى منطقة آمنة عن ١٥ متر .

٩٧٣ توفير مخارج على امتداد حوائط الصالات (الرجال - النساء - الطعام)

تؤدي إلى مناطق آمنة (بحيث يتم تكسية أرضيات المخارج بمواد مناسبة لا

تسبب انزلاق) .



٩٠٧٠٤ تركيب نظام الإنذار التلقائي للحريق إذا زادت مسطحات المبنى عن ٢٢٠٠٠م<sup>٢</sup> وكذلك شبكات الرش التلقائي إذا زادت المسطحات عن ٢٥٠٠٠م<sup>٢</sup>.

٩٠٧٠٥ ضرورة توفر أجهزة إطفاء الحريق المناسبة حسب الاشتراطات الفنية لذلك بحيث تكون في أماكن يسهل الوصول إليها ورؤيتها.

٩٠٧٠٦ تفصل الصالات (الرجال - النساء - الطعام) عن غرف التخزين وأية فراغات أخرى بواسطة حوائط وأرضيات وأبواب ذات مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ٦٠ دقيقة، وأن تشكل قطاعات حريق مستقلة.

٩٠٧٠٧ أن يفصل المطبخ وملحقاته عن بقية الفراغات بحواجز مقاومة للحريق.

٩٠٧٠٨ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

٩٠٧٠٩ أن يتم تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات والخدمات بحيث تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة إلى أخرى.

٩٠٧١٠ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى المشروع.

٩٠٧١١ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩٠٨ اشتراطات تركيبات الغاز:

في حالة الحاجة لاستعمال الغاز في هذه المشاريع سواء للطهي أو خلافه فيجب الالتزام بكل دقة بالشروط الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية وأخذ كافة احتياطات السلامة عند تركيب خزانات الغاز مع مراعاة ما يلي:

٩٠٨٠١ يجب ألا تقل المسافة الفاصلة بين خزان الغاز وأي مبنى أو منشأة مجاورة عن ٣ أمتار.

٩٠٨٠٢ في حالة تركيب الخزان في باطن الأرض تتبع الاشتراطات التالية:

٩٠٨٠٢٠١ تتم عملية الدفن في غرفة من الخرسانة المسلحة طبقاً

لشروط ومخططات شركة الغاز والتصنيع الأهلية

٩٠٨٠٢٠٢ أن يكون الخزان بعيداً عن مسار حركة السيارات، وألا

تقل المسافة بين سطح الخزان وسطح الأرض عن ١٥ سم، وأن

يراعى ما يلي:



- أ. أن يترك فراغ حول الخزان لا يقل عن ٣٠ سم من جميع الجهات.
- ب. تقام حوائط خرسانية حول الخزان بسمك لا يقل عن ١٠ سم.
- ج. ألا يقل سمك القاعدة الخرسانية التي يركب فوقها الخزان عن ١٥ سم.
- د. تعزل الحوائط والأرضية بمادة عازلة مناسبة لمنع تسرب الرطوبة إلى مناطق الخزان.
- هـ. يملأ الفراغ حول الخزان برمل ناعم جاف حتى أعلى سطح الخزان ويشترط عدم طمر فتحة التفتيش والتعبئة.
- و. أن يكون سقف غرفة الخزان من الخرسانة المسلحة، وألا يقل سمكه عن ١٠ سم وبأحجام يمكن رفعها بسهولة.
- ٩ □ ٨ □ ٣ إذا كان الخزان مركباً في مسار حركة السيارات فيتم التركيب كما هو وارد بالبند السابق مع مراعاة ما يلي :
- أ. ألا تقل المسافة بين سطح الأرض و سطح الخزان عن ٦٠ سم.
- ب. أن يكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة وبسمك لا يقل عن ١٥ سم.
- ٩ □ ٨ □ ٤ أن تكون مواسير التهوية طبقاتاً لما هو وارد بالمواصفات القياسية السعودية (أسس واشتراطات تخزين الغازات البترولية المسالة في خزانات التركيب والتجهيز للتشغيل).



كراسة شروط ومواصفات  
صالات الأفرح

١٠. المرفقات (الملاحق)



## ١٠ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل صالة أفراح.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## ١٠٠٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





١٠٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم.....	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة صالة أفراح بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع .....	الختم .....
رئيس بلدية .....	
التوقيع .....	
— صورة لملف العقار	



إقرار من المستثمر ١٠٤١٠

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه

خاص:

أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في

٢٩/٦/١٤٤١هـ.

ب. الاشتراطات الفنية لإقامة صالات الأفراح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهاالة.

الختم

التوقيع