وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

فرص

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات

على القطعة رقم (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398)

بحي ضاحية الملك فهد ـ البيضاء

رقم الفرصة (.....) لعام: ١٤٤٧هـ

عرض مالي ☑ عرض فني ☒

في حال تعذرتقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.

فهرس المحتويات:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	**مقدمة**	٨
٢	**وصف الموقع**	٩
٣	**اشتراطات دخول المنافسة والتقديم**	١١
	١/٣ من يحق له دخول المنافسة	١١
	٢/٣ لغة العطاء	١١
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١١
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١١
	٥/٣ تقديم العطاء	١١
	٦/٣ كتابة الأسعار	١٢
	٧/٣ مدة سريان العطاء	١٢
	٨/٣ الضمان	١٢
	٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٣
	١٠/٣ مستندات العطاء	١٣
	١١/٣ سرية المعلومات	١٤
٤	**واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء**	١٥
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٥
	٣/٤ معاينة الموقع	١٥
٥	**ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**	١٦
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٦
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٦
	٣/٥ سحب العطاء	١٦
	٤/٥ تعديل العطاء	١٦
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٦
٦	**الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**	١٧
	١/٦ الترسية والتعاقد	١٧
	٢/٦ تسليم الموقع	١٧
٧	**الاشتراطات العامة**	١٨
	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	١٨
	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	١٨
	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٨
	٤/٧ تنفيذ الأعمال	١٨
	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٨
	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٩
	٧/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	١٩
	٨/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٠
	٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٠
	١٠/٧ ضريبة القيمة المضافة	٢٠
	١١/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٢٠
	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٠

٧ / ١٣	فسخ العقد	٢١
٧ / ١٤	متطلبات الأمن والسلامة	٢١
٧ / ١٥	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٢
٧ / ١٦	أحكام عامة	٢٢
٨	**الاشتراطات الخاصة**	٢٤
٨ / ١	مدة العقد	٢٤
٨ / ٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢٤
٨ / ٣	النشاط الاستثماري المسموح به	٢٤
٨ / ٤	المحلات التجارية بالبرج التجاري	٢٥
٨ / ٥	مواقف السيارات	٢٥
٨ / ٦	اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٦
٨ / ٧	خطة التشغيل والصيانة	٢٧
٨ / ٨	الاشتراطات الأمنية	٢٨
٨ / ٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٢٨
٨ / ١٠	متطلبات الوصول الشامل	٢٩
٨ / ١١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٩
٨ / ١٢	متطلبات اللوحات التجارية	٣٠
٨ / ١٣	نظام السعودة	٣٠
٨ / ١٤	الغرامات والجزاءات البلدية	٣٠
٩	**اشتراطات الأمن والسلامة**	٣١
٩ / ١	الإجراءات الوقائية	٣١
٩ / ٢	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٣١
٩ / ٣	اللوحات الإرشادية	٣١
٩ / ٤	ملابس العاملين والمهمات الوقائية	٣١
٩ / ٥	خطة الطوارئ	٣١
٩ / ٦	تدريب العاملين	٣١
٩ / ٧	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٣١
٩ / ٨	المسؤولية عن حوادث العمل	٣١
١٠	**الاشتراطات الفنية**	٣٢
١٠ / ١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٢
١٠ / ٢	الاشتراطات التنظيمية	٣٢
١٠ / ٣	اعتماد التصميم الابتدائي	٣٣
١٠ / ٤	الاشتراطات المعمارية	٣٤
١٠ / ٥	الاشتراطات الإنشائية	٣٥
١٠ / ٦	الاشتراطات الكهربائية	٣٦
١٠ / ٧	الاشتراطات الميكانيكية	٣٨
١٠ / ٨	اشتراطات التهوية وتكييف الهواء	٣٩
١٠ / ٩	اشتراطات الأعمال الصحية	٣٩
١٠ / ١٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٩
١٠ / ١١	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤١
١١	**المرفقات**	٤٢
١١ / ١	نموذج العطاء	٤٢
١١ / ٢	المخطط العام للموقع	٤٣
١١ / ٣	محضر تسليم الموقع	٤٤
١١ / ٤	إقرار من المستثمر	٤٥

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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة المسموحة بالسجل.		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط المشروع.		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات موقعة من المستثمر وملحقاتها.		
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، **ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.**

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفـــات:

المشـروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة بالموقع **(إنشاء وتشغيل وصيانة برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات على القطع أرقام (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398) بحي ضاحية الملك فهد بالبيضاء).**
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمـــانة	أمانة المنطقة الشرقية.
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
مقدم العطاء	فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة/ البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به، ويشمل الترخيص التجاري والإنشائي.
الكود العمراني	مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وبطها محيطها العام من خلال هوية محددة، تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية، وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.
الموجهات التصميمية للهوية العمرانية	الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الأعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.
المبنى التجاري	مبنى يضم مجموعة من المحلات التجارية للأنشطة التجارية مثل البيع بالتجزئة، مؤسسات الخدمات العامة، مؤسسات تجارة الجملة (ولا تشمل المستودعات)، ومكاتب، وسكني عندما يكون السكن واقعاً فوق الطابق الأرضي للمبنى.
بطاقة النشاط	البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط)، مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة للممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.
الأنشطة المتجانسة	هي الأنشطة التي يمكن ممارستها **(بعد موافقة الأمانة)** في نفس موقع المنشأة، ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له، ولا تتطلب إضافة مساحة لممارستها.

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

الأنشطة الإضافية	هي الأنشطة التي يمكن ممارستها (**بعد موافقة الأمانة**) في نفس موقع المنشأة، وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له، وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (**40152**) وتاريخ **1441/06/29هـ**، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

- **التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بها حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.**

جـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

البيـــــــــان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد).	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد).	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقـــــــد	

١- مقـدمـــة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك **إنشاء وتشغيل وصيانة برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات على القطع أرقام (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398) بحي ضاحية الملك فهد بالبيضاء**، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة 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 للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوبا:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات -الدمام -شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- أو مركز التميز الاستثماري: واتس (٥٠٠٣٩٨٥٥٢ ٩٦٦+) – بريد إلكتروني (Inv@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار إلكترونياً بأي تغيرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢- وصف المـوقع

النشاط	برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات (ت-1-ب)			
الاستعمالات المسموح بها	• مؤسسات تجارة التجزئة. • مؤسسات خدمات عامة. • مؤسسة تجارة الجملة، ولا تشمل المستودعات.		• مكاتب إدارية. • مواقف سيارات وخدمات مساندة. • استعمال سكني عندما يكون واقعاً فوق الطابق الأرضي للمبنى.	
بيانات الموقع:	أرقام القطع	٢٠ + ٢١	رقم المخطط	(ش د ١٣٩٨)
	اسم الحي	محافظة البيضاء	اسم البلدية	ضاحية الملك فهد
المساحة	(٢٥٦٠ م٢) (ألفان وخمسمائة وستون متراً مربعاً)			
إحداثي الموقع	Y	٢٦.٣٩٢٣٠٨	X	٤٩.٩٩٥٤٥٣
نوع الموقع	أرض فضاء – يوجد اشغالات على الموقع (يلتزم المستثمر بإزالة الاشغالات من الموقع – إن وُجِدت)			
حدود الموقع	شمالاً	القطعة رقم ٢٢	بطول	٤٠ م
	جنوباً	القطعة رقم ١٩	بطول	٤٠ م
	شرقاً	شارع عرض ٢٨ م	بطول	٦٤ م
	غرباً	شارع عرض ٤٠ م	بطول	٦٤ م
اشتراطات ونسبة البناء	حسب اشتراطات البناء في المنطقة محل المنافسة، ويجب مراجعة البلدية لأخذ الموافقة على نسبة البناء وعدد الأدوار المسموح بها			

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١١)
https://maps.app.goo.gl/rcjozs1hJHc4LavE9

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .

- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يتعين على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني في حال وجود أي تعارض في الإحداثيات أو المساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي المتعاقد معه لاستكمال الإجراءات اللازمة، مع الالتزام بقبول أي تعديلات تقررها الأمانة.
- لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- الأبراج القائمة في الموقع (إن وجدت) تبقى بيد الأمانة ولها الحق في تحصيل إيراداتها وتكون ضمن النسبة التخطيطية للأمانة.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بها، حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣ /١ من يحق له دخول المنافسة:

٣ /١ /١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال **إدارة وتشغيل الأنشطة والمراكز التجارية والإدارية والأنشطة الاستثمارية** التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣ /١ /٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣ / ٢ لغة العطاء:

٣ /٢ /١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣ /٢ /٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

- أمانة المنطقة الشرقية ـ الدمام ـ ص.ب: (2870) ـ الرمز البريدي: (31146)
- تليفون: (8341000) ـ فاكس: (8339977)

٣ / ٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف يكون حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٣ / ٥ تقديم العطاء:

٣ /٥ /١ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣ / ٥ / ٢ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء قبل خمسة أيام من تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٣ / ٥ / ٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٦ / ١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣ / ٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء **(90 يوم)** (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣ / ٨ الضمان:

٣ / ٨ / ١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوما من

التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٣ / ٨ / ٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، **ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.**

٣ / ٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: -

٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣ / ١٠ / ٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. 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.

٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (**مع إرفاق الأنشطة المسموح بها في السجل**).

٣ / ١٠ / ٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣ / ١٠ / ٥ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

٣ / ١٠ / ٦ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٣ / ١٠ / ٧ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

٣ / ١٠ / ٨ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣ / ١٠ / ٩ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣ / ١٠ / ١٠ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.

٣ / ١٠ / ١١ صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والموصفات.

٣ / ١٠ / ١٢ نسخة من إعلان المنافسة.

٣ / ١٠ / ١٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

٣ / ١٠ / ١٤ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٣ / ١١ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين 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 لدى الأمانة.

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٤ / ٣ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥ / ١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٥ / ٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

٥ / ٣ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥ / ٤ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦ / ١ الترسية والتعاقد:

٦ / ١ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٦ / ١ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦ / ١ / ٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦ / ١ / ٤ يجوز للأمانة 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.

٦ / ١ / ٥ في حال **طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق** تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ١ / ٦ **كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:**

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦ / ٢ تسليم الموقع:

٦ / ٢ / ١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٦ / ٢ / ٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار مخطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

٧ /١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف .....وغيرها) للموقع على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات بالموقع، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٧ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

٧ / ٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

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

٧ / ٤ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة، وأن 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 الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (**509**) وتاريخ **1439/09/21**هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٧ / ٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧ / ٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

٧ / ٦ / ١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

٧ / ٦ / ٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧ / ٦ / ٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٧ / ٦ / ٥ يكون للأمانة 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 الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة 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.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (**برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات**) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط. شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (**4300101224**) وتاريخ **1443/02/22هـ**.

٧ / ٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧ / ٩ موعد سداد الأجرة السنوية: يلتزم المستثمر بما يلي:

٧ / ٩ / ١ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفى حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة، ووفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (**901**) وتاريخ **1439/02/24هـ**، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/**68**) وتاريخ **1431/11/18هـ.**

٧ / ٩ / ٢ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (**5**٪) من الإيجار السنوي كل خمس (**5**) سنوات وُيحسب على قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.

٧ / ١٠ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

٧ / ١١ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتهما للمواصفات.

٧ / ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض، **وفي حالة طرأ بعد الترسية** أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧ / ١٣ فسخ العقد:

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

٧ /١٣/ ١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٧ /١٣/ ٢ إذا استخدم الموقع لنشاط أو أنشطة مخالفة للمتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٧ /١٣/ ٣ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٧ /١٣/ ٤ إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات.

٧ /١٣/ ٥ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق غير مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٧ /١٣/ ٦ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٧ /١٣/ ٧ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال (90) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٧ /١٣/ ٨ إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة.

٧ / ١٤ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

٧ / ١٤ / ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧ / ١٤ / ٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧ / ١٤ / ٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

٧ / ١٤ / ٤ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٧ / ١٤ / ٥ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٧ / ١٤ / ٦ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، بجميع المباني وتجهيزاتها.

٧ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٧ / ١٤ / ٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/**62**) وتاريخ **1405/12/20**هـ وتعديلاته.

٧ / ١٥ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٧ / ١٦ أحكام عامة:

٧ / ١٦ / ١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٧ / ١٦ / ٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.

٧ / ١٦ / ٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧ / ١٦ / ٤ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (**40152**) في **1441/06/29**هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (**4100561883**) وتاريخ **1441/12/22**هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (**92**) وتاريخ **1442/02/05**هـ، والقرار الوزاري رقم (**4600402464/1**) في **1446/11/20**هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (**4400905854/1**) في **1444/11/26**هـ، وما يستجد عليه من تعديلات.

- اشتراطات المجمعات التجارية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (**4600315690/1**) وتاريخ **1446/06/02**هـ.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (**4200079475/1**) وتاريخ **1442/02/26**هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.

٧ / ١٦ / ٥ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨- الاشتراطات الخاصة

٨ /١ مـدة العقد:

مدة العقد (**25 سنة**) (**خمس وعشرون سنة**) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتُحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٨ / ٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية **تُعادل ما نسبته** (**10**٪) (**عشرة في المائة**) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يُكمل المستثمر إنشاء وتشغيل المشروع خلال تلك الفترة فعليه – في هذه الحالة – سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "**برج تجاري إداري استثماري متعدد الاستخدامات**" ولا يجوز استعمال الموقع في غير هذا النشاط والأنشطة التبعية المدرجة ببطاقة وصف الموقع من كراسة الشروط والمواصفات هذه صفحة رقم (**9**).

- **مؤسسات تجارة التجزئة.**
- **مؤسسات تجارة الجملة ولا تشمل المستودعات.**
- **مؤسسات خدمات عامة.**
- **مكاتب إدارية.**
- **مواقف سيارات وخدمات مساندة.**
- **استعمال سكني عندما يكون واقعاً فوق الطابق الأرضي للمبنى.**

1. يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكل الأنشطة بالمبنى.
2. يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن، ومعالجة التشوه البصري، وتحسين المشهد الحضري، والوصول الشامل، والحرص على نظافة الموقع، وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
3. لا يسمح في المنطقة التجارية (ت-**1**-ب) أن تغطي المباني أكثر من (**60** ٪) من مساحة الموقع.
4. لا يسمح في المنطقة التجارية (ت-**1**-ب) أن يزيد ارتفاع البناء عن ستة طوابق (**6** طوابق) بما في ذلك الطابق الأرضي أو ستة وعشرين متراً (**26** م) أخذاً بأقل الارتفاعين.
5. لا يُسمح أن تقل الارتدادات عن الأدنى المقرر والمنصوص عليه في ضوابط واشتراطات أنظمة البناء بالتقرير العاشر (أمانة المنطقة الشرقية).

٨ / ٤ المحلات التجارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٤ / ١ ألا تقل مساحة المحلات التجارية في البرج حسب حالة المحلات (تجزئة – جملة – خدمات عامة ومكاتب)، محلات التجزئة لا تقل المساحة عن (**24** م**2**)، ولا يقل عرض الواجهة عن (**4** م)، ومحلات الجملة لا تقل مساحة المحل عن (**48** م**2**) ولا يقل عرض الواجهة عن (**٨** م)، ويتم التقيد في ذلك بما ورد بالاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية العامة الصادرة من وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٨ / ٤ / ٢ لا يُسمح بعمل مستودعات داخل البرج، ويسمح فقط بمكاتب في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكونًا من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

٨ / ٤ / ٣ لا يُسمح باستغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ **14** وتاريخ **1423/04/08هـ.**

٨ / ٤ / ٤ لا يُسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن، ويمنع اتصال المحل بالسكن أو بأي منشأة أخرى.

٨ / ٤ / ٥ يتم تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي +**2.8**م ومستوي +**3.8** م من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (**١**م) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدية.

٨ / ٤ / ٦ لا يُسمح بوضع مكيفات على واجهات المبنى.

٨ / ٥ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٥ / ١ توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (**4400426840/1**) وتاريخ **1445/02/05هـ** وما يستجد عليه من تعديلات.

٨ / ٥ / ٢ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ويجب على المستثمر مراجعة البلدية الفرعية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة للمشروع.

٨ / ٥ / ٣ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع **5**٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن **25** متر مربع طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٨ / ٥ / ٤ لا يُسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المبنى أو العاملين فيها.

٨ / ٥ / ٥ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨ / ٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨ / ٦ / ١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات .... إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.

٨ / ٦ / ٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريرا دوريا (**كل ستة أشهر**) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت بالمبنى.

٨ / ٦ / ٣ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨ / ٦ / ٤ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.

٨ / ٦ / ٥ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

٨ / ٦ / ٦ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٨ / ٦ / ٧ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٨ / ٦ / ٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٨ / ٦ / ٩ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.

٨ / ٦ / ١٠ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيا ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دوريًا من صلاحية المياه.

٨ / ٦ / ١١ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عزلاً الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٨ / ٧ خطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٧ / ١ وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستنشأ بالموقع لتحديد مدي الالتزام بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

٨ / ٧ / ٢ وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل الموقع في حال وقوع حالات الطوارئ.

٨ / ٧ / ٣ شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كلٍ مما يلي:

- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
- إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
- الحد من الانبعاثات في الهواء.

٨ / ٧ / ٤ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة، وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.

٨ / ٧ / ٥ التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطارئة للمباني الرئيسية وكافة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدنية – والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماكينات ..... إلخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومراوح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستثمرة مع قيامه بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والدهانات.

٨ / ٧ / ٦ التعاقد مع احدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة ما عدا داخل المعارض المؤجرة بالموقع في حالة تأجيرها وفق الضوابط المذكورة (فيتولى المستأجرين نظافتها وترحيل المخلفات للحاويات التي يؤمنها المستثمر) وأعمال النظافة تشمل (الكنس – الالتقاط – الغسيل – المسح – الجلي وغيرها من الأعمال التي تستلزم تشغيل كافة الأنشطة بكل المواقع) مع تأمين الحاويات المناسبة وتفريغ ما فيها في منطقة معزولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.

٨ / ٧ / ٧ تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات الأمانة.

٨ / ٧ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل كافة المشروع في حالات الطوارئ والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨ / ٧ / ٩ وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة.

٨ / ٧ / ١٠ توحيد الأزياء التي يرتديها جميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.

٨ / ٧ / ١١ حصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من الأمانة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).

٨ / ٧ / ١٢ اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشخاصهم أو ممتلكاتهم والتعويض عن الأضرار.

٨ / ٧ / ١٣ مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطط والبكتيريات والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة داخل الموقع.

٨ / ٧ / ١٤ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٨ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٨ / ١ الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/**34**) وتاريخ **1444/03/07**هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.

٨ / ٨ / ٢ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (**538**) وتاريخ **1434/01/07**هـ.

٨ / ٨ / ٣ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (**56610**) وتاريخ **1437/11/28**هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٨ / ٨ / ٤ تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٨ / ٨ / ٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.

٨ / ٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٩ / ١ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمة لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (**SBC-201**).

٨ / ٩ / ٢ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (**SBC-601**) والفصل (**702**) من كود البناء السعودي العام (**SBC-201**).

٨ / ٩ / ٣ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية الواردة باشتراطات المباني التجارية والإدارية الصادرة من الوزارة.

٨ / ١٠ متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ١٠ / ١ تحقيق 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 (**SBC-201**)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.

٨ / ١٠ / ٢ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (**1009-9.10.11**) من كود البناء السعودي العام (**SBC201**)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجميع، طبقاً لما ورد بالفصل (**1013**) من كود البناء السعودي العام (**SBC-201**).

٨ / ١٠ / ٣ يُراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص **ذوي الإعاقة** وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص **ذوي الإعاقة** الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (**7/هـ/1402**) وتاريخ **1402/01/21هـ** وما لحقه من تعاميم وقرارات.

٨ / ١٠ / ٤ توفير (**5** ٪) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص **ذوي الإعاقة** بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص **ذوي الإعاقة** طبقاً لمتطلبات الباب (**11**) من الكود (**SBC-201**).

٨ / ١٠ / ٥ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص **ذوي الإعاقة** بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (**SBC-201**).

إجمالي عدد المواقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
25-1	1
50-26	2
75-51	3
100-76	4
150-101	5
200-151	6
300-201	7
400-301	8
500-401	9
1,000-501	2% من مجموع المواقف
أكثر من 1,000 موقف	20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100موقف بعد الـ 1,000موقف

٨ / ١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع **في حال طلب الأمانة** وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

٨ / ١٢ متطلبات اللوحات التجارية:

يجب على المستثمر التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية وفقا لتسلسل الأولويات التالي:

- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الشرقية.
- دليل اللوحات التجارية الصادر من أمانة المنطقة الشرقية.
- الدليل التنظيمي للوحات التجارية (أمانة المنطقة الشرقية)، المعتمد بموجب تعميم الوزارة رقم (4700011650/1) وتاريخ 1447/04/24هـ، ويجب أن تكون بيانات اللوحة وفق متطلبات الترخيص.
- يجب التقيد بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4600568431/1) وتاريخ 1446/11/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٨ / ١٣ نظام السعودة:

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

٨ / ١٤ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبُلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩- اشتراطات الأمن والسلامة

٩ / ١ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٩ / ٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل **100متر** مربع، تكون من الأنواع بودرة كيميائية جافة (**12كجم**)، ثاني أكسيد الكربون زنة (**10** كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٩ / ٣ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٩ / ٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٩ / ٥ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٩ / ٦ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٩ / ٧ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩ / ٨ المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

١٠- الاشتراطات الفنية

١٠ /١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (**4100130682**) وتاريخ **1441/04/11هـ** بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، **كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.**

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
٢	الأنظمة واللوائح والقواعد التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإغاثة.
٤	المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق الصادرة من الدفاع المدني.
٥	نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
٦	دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
٧	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
٨	لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.
٩	كود البناء السعودي وخصوصاً إصداراته التالية: • كود البناء السعودي العام (SBC 201). • مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC 301-306). • الكود السعودي الكهربائي (SBC 401). • الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501). • الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601). • الكود السعودي الصحي (SBC 701). • الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801).

١٠ / ٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

١٠ / ٣ اعتماد التصميم الابتدائي: يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٣ / ١ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدني):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء-الهاتف – الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- عمل الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

١٠ / ٣ / ٢ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمة التالية:

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

١٠ / ٣ / ٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (**5297**) وتاريخ **1425/01/28هـ** والتعميم الإلحاقي رقم (**23893**) وتاريخ **1435/05/05هـ** بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

١٠ / ٣ / ٤ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

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

١٠ / ٤ الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٤ / ١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

١٠ / ٤ / ٢ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.

١٠ / ٤ / ٣ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

١٠ / ٤ / ٤ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

١٠ / ٤ / ٥ توفير عدد كافٍ ومنفصل من دورات المياه داخل المبنى للرجال والنساء.

١٠ / ٤ / ٦ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن **30** مترا.

١٠ / ٤ / ٧ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٠ / ٤ / ٨ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

١٠ / ٥ الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٥ / ١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

١٠ / ٥ / ٢ عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من الشركة.

١٠ / ٥ / ٣ يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

١٠ / ٥ / ٤ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

١٠ / ٥ / ٥ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (**8186**) وتاريخ **1434/2/26هـ**،وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س **300**) (**SBC300**).

١٠ / ٥ / ٦ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١٠ / ٥ / ٧ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

١٠ / ٥ / ٨ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.

١٠ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١٠ / ٥ / ١٠ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

١٠ / ٥ / ١١ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.

١٠ / ٥ / ١٢ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.

١٠ / ٥ / ١٣ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

١٠ / ٦ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٦ / ١ يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي العام (**SBC-201**) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (**1008**) الخاص بإضاءة مسارات وممرات الطوارئ.
- متطلبات الكود الكهربائي (**SBC-401**) بما يشمل البند الفصل رقم (**54**) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (**82**) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.

١٠ / ٦ / ٢ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (**SBC-601**) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.

١٠ / ٦ / ٣ تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (**SBC-401**)

مع الاسترشاد بالجدول رقم) **11.1** بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي، (**SBC-601**) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

١٠ / ٦ / ٤ 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.

١٠ / ٦ / ٥ الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.

١٠ / ٦ / ٦ الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار **RCD** بحساسية **30** مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً كود البناء السعودي.

١٠ / ٦ / ٧ الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها.

١٠ / ٦ / ٨ 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، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.

١٠ / ٦ / ٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي**SBC-401** .

١٠ / ٦ / ١٠ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.

١٠ / ٦ / ١١ الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

١٠ / ٦ / ١٢ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

١٠ / ٦ / ١٣ ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات

وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع **3** أطوار- **230/ 400** فولت والتردد **60** هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

١٠ / ٧ الاشتراطات الميكانيكية:

١٠ / ٧ / ١ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

١٠ / ٧ / ٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المركز التجاري.

١٠ / ٧ / ٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي. ويشترط فيه ما يلي:

١٠ / ٧ / ٤ أن يكون المولد الكهربائي ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

١٠ / ٧ / ٥ أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

١٠ / ٧ / ٦ 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 كود البناء السعودي (**SBC-601**).

١٠ / ٧ / ٧ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

١٠ / ٧ / ٨ يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة.

١٠ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والجودة (**SASO**).

١٠ / ٧ / ١٠ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

١٠ / ٨ **اشتراطات التهوية وتكييف الهواء:** يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٨ / ١ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي رقم (**SBC501**) وخاصة الفصل رقم (**4**)، والجدول رقم (**403.3.1.1**) متضمناً الحد الأدنى للتهوية بالمباني التجارية، والفصل رقم (**5**) الفقرة رقم (**502.9.5.2**) متضمناً أنظمة طرد العادم المطلوبة.

١٠ / ٨ / ٢ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (**SBC-201**) وخاصة الفصل رقم (**28**) ومعالجة العادم لمطالبة متطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

١٠ / ٨ / ٣ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئة المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (**SBC601**).

١٠ / ٨ / ٤ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (**KW 350**) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

١٠ / ٩ **اشتراطات الأعمال الصحية:** يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ٩ / ١ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (**SBC-701**) فيا يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (**4**)، والجدول رقم (**403.1**) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية، والفقرة رقم (**411**) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حال استخدام مواد كيميائية، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

١٠ / ٩ / ٢ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (**SBC-701**).

١٠ / ٩ / ٣ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (**SBC-201**) وخاصة الفصل رقم (**29**) والجدول رقم (**2902.1**).

١٠ / ٩ / ٤ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

١٠ / ١٠ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:** يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠ / ١٠ / ١ تطبيق متطلبات كود الحريق السعودي (**SBC801**) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل ولا يقتصر على الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي (**SBC201**).

١٠ / ١٠ / ٢ تطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (**SBC801**)، مع الأخذ في الاعتبار تصنيف الخطورة فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل البنود التالية: البند رقم (٣٤٠٨)

فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في مخازن الإطارات، والفصل رقم (50) فيما يخص المتطلبات العامة لمكافحة الحريق والتهوية والصرف للمواد الخطرة.

١٠ / ١٠ / ٣ التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في جميع أجزاء المبنى طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2. F-1. S-1. S-2)-المعتمد بكود البناء السعودي (SBC201).

١٠ / ١٠ / ٤ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المسؤول عنه، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

١٠ / ١٠ / ٥ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٠ / ١٠ / ٦ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

١٠ / ١٠ / ٧ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائيا بالكهرباء والديزل معًا.

١٠ / ١٠ / ٨ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

١٠ / ١٠ / ٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

١٠ / ١٠ / ١٠ تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكافِ من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

١٠ / ١٠ / ١١ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة الواجب توفيرها بالمشروع.

١٠ / ١٠ / ١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠ / ١٠ / ١٣ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة، ويكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أية مسئولية عن ذلك.

١٠ / ١٠ / ١٤ اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠ / ١٠ / ١٥ وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

١٠ / ١١ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١٠ / ١١ / ١ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق حسب متطلبات كود البناء السعودي العام (**SBC201**)، ويُسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

١٠ / ١١ / ٢ تطبيق اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناءً على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مهندسين مؤهلين ومعتمدين حسب إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

١٠ / ١١ / ٣ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (**ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية**) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي كامل.

١٠ / ١١ / ٤ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠ / ١١ / ٥ **في جميع الأحوال، يجب الحصول على موافقة الأمانة على الشكل النهائي للمشروع والمواد المستخدمة في التنفيذ، وللأمانة الحق في إلزام المستثمر بتنفيذ المشروع باستخدام الخرسانة مسبقة التجهيز متى ما رأت الحاجة إلى ذلك، وذلك وفقًا للتصميم المقترح.**

١١- المرفقات

١١ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ الخاصة بإنشاءوتشغيل وصيانة برج تجاري إداري استثماري على القطع أرقام (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398) بحي ضاحية الملك فهد بالبيضاء.

معالي أمين المنطقة الشرقية **حفظه الله**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ .... /..... /1447هـ المتضمن رغبتكم **بإنشاءوتشغيل وصيانة برج تجاري إداري استثماري على القطع أرقام (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398) بحي ضاحية الملك فهد بالبيضاء** ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لمعاليكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر المربع	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
المساحة	(٢٥٦٠ م٢) (ألفان وخمسمائة وستون متراً مربعاً)			

- **قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة			
رقم السجل التجاري:			
صادر من:		بتاريخ:	
هاتف:		العنوان:	
ص.ب:		الرمز البريدي:	
فاكس:		تاريخ التقديم	
التوقيع			

١١ / ٢ المخطط العام للموقع

١١ / ٣ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط **إنشاء وتشغيل وصيانة برج تجاري إداري استثماري على القطع أرقام (20+21) بالمخطط رقم (ش د 1398) بحي ضاحية الملك فهد بالبيضاء** بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../...../١٤٤٧هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: (م٢)( )

المستثمر: .....

الاســـم: .....

التوقيـع: .....

ممثل الأمانة

الإدارة: .....

البلدية: .....

اعتماد: .....

١١ / ٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

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

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ، وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات المجمعات التجارية والأسواق الشعبية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4600315690/1) وتاريخ 1446/06/02هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٣- **عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة، ولا يحق له الاعتراض بعد ذلك بأية جهالة.**

٤- **أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:**

الاســـم: ..... الهوية: .....

رقم الجوال: ..... رقم الهاتف: .....

التوقيع: ..... التاريخ: .....

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات