

## كراسة الشروط والمواصفات

كراسة الشروط والمواصفات لمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة  
واستثمار أرض بحري الشامل رقم المخطط (2/ط/ع/1425)  
قطعة رقم (59) لإقامة نشاط (صالة عرض سيارات) بمساحة  
24992م<sup>2</sup>

رقم الفرصة (01-26-013001-1011)

1447هـ

#استثمر\_في\_عرعر

+ 966 14 66 22 777

market.nbi@arar-mu.gov.sa

## الملخص التنفيذي للفرصة الاستثمارية

الرقم المرجعي للفرصة

(01-26-013001-1011)



المساحة

2م 4992



الموقع

(حي الشامل)



فترة التجهيز والانشاء

%5



مدة العقد

15 سنة



النشاط

(صالة عرض سيارات)



## كيفية التقديم على الفرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](https://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

### تقديم العطاء المادي والمستندات الإجبارية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.

### تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي " في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوما من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

**ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات المطلوبة للمنافسة و أصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.**

## 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](https://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق "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 مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات 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 :-

| #  | حالة المستند | المستند                                                                                                                                                                         | تم الإرفاق | تم التوقيع |
|----|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1  | اجباري       | نسخة من الإعلان                                                                                                                                                                 |            |            |
| 2  | اجباري       | نموذج العطاء                                                                                                                                                                    |            |            |
| 3  | اجباري       | نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة)                                                                                                                            |            |            |
| 4  | اجباري       | صورة من السجل التجاري سارية المفعول                                                                                                                                             |            |            |
| 5  | اجباري       | صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول                                                                                                                                |            |            |
| 6  | اجباري       | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي |            |            |
| 7  | اجباري       | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر                                                                                                                     |            |            |
| 8  | اجباري       | العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة                                                                                                |            |            |
| 9  | اختياري      | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                  |            |            |
| 10 | اختياري      | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                      |            |            |

## فهرس المحتويات

| م  | المحتويات                                                            | رقم الصفحة |
|----|----------------------------------------------------------------------|------------|
| أ  | - قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 3          |
| ب  | - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 8          |
| ج  | - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى       | 9-8        |
| 1  | - مقدمة                                                              | 10         |
| 2  | - وصف الموقع                                                         | 12-11      |
| 3  | - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم                                    | 16-13      |
| 4  | - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 18-17      |
|    | - دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                      |            |
| 5  | - ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف                   | 20-19      |
| 6  | - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | 22-21      |
| 7  | - الاشتراطات العامة                                                  | 28-23      |
|    | - أحكام عامة                                                         |            |
| 8  | - الاشتراطات الخاصة                                                  | 29-27      |
| 9  | - الاشتراطات الفنية                                                  | 32-30      |
| 10 | - المرفقات                                                           | 33         |
| 11 | - نموذج العطاء                                                       | 34         |
| 12 | - الرسم الكروكي للموقع                                               | 35         |
| 13 | - نموذج محضر تسليم الموقع                                            | 36         |
| 14 | - إقرار المستثمر                                                     | 37         |

## ب -تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع              | هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.                                                                                                                         |
| العقار               | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.                                                                                                                                                                                |
| الوزارة              | وزارة البلديات والإسكان.                                                                                                                                                                                                                      |
| الأمانة              | أمانة منطقة الحدود الشمالية.                                                                                                                                                                                                                  |
| الإدارة              | الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.                                                                                                                                                                                      |
| الجهات ذات العلاقة   | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.                                                                                                                                                      |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.                                                                                                                                                                     |
| مقدم العطاء          | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.                                                                                                                                                                                     |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايادة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة. |
| المنافسة الالكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".                                                                             |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                                                                             |

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

| البيانات                                 | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                              | التاريخ |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                        |         |
| آخر موعد لتقديم العطاءات                 | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                           |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                           |         |
| إعلان نتيجة المنافسة                     | تحده الأمانة                                                                                                                                                                     |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده 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 العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                          |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |         |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                  |         |

## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط (صالة عرض سيارات) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها: رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين. ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

|                                                                                                                                      |                                                         |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <br>الموقع الرسمي<br>لأمانة منطقة الحدود الشمالية | وكالة الاستثمار والاستدامة المالية<br>+966 14 66 22 777 | أمانة منطقة الحدود الشمالية<br>الهاتف العام<br>+966 14 66 24 111<br>14 66 22 500 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

  
 الحساب الرسمي على منصة X

  
 موقع فرص

  
 يوتيوب أمانة الحدود الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع الإلكتروني:

## 2 - وصف الموقع

## 2. وصف الموقع

|                     |            |             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|------------|-------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| النشاط              |            |             |            | انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي الشامل لإقامة نشاط (صالة عرض سيارات)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| مكونات النشاط       |            |             |            | حسب الاشتراطات الخاصة اشتراطات معارض وسائل النقل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| البلدية             |            |             |            | أمانة منطقة الحدود الشمالية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الموقع              | المدينة    | عرعر        | الحي       | الشامل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                     | رقم المخطط | حسب الكروكي | نوع الموقع | أرض<br>فضاء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| حدود الموقع         |            |             |            | حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| المساحة             |            |             |            | 2م4992                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| نسبة البناء         |            |             |            | حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| الاشتراطات واللوائح |            |             |            | حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| للوصول للموقع       |            |             |            | رابط الوصول للموقع <a href="https://maps.app.goo.gl/nHEuNMGn29Ux5tas8">https://maps.app.goo.gl/nHEuNMGn29Ux5tas8</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| بيانات أخرى         |            |             |            | <p>1- يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.</p> <p>2- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.</p> <p>3- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.</p> <p>4- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.</p> <p>5- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.</p> |

## 3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة (صالة عرض سيارات) لتقديم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

#### 2 / 3 لغة العطاء:

2 / 10 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والعامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

5 / 10 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم

الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 10 / 6 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 / 10 / 7 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

### 3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3 / 10 / 8 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 10 / 10 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.

### 3 / 7 مدة سريان العطاء:

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

### 3 / 8 الضمان:

3 / 10 / 11 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته 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 يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتמיד عند الحاجة.

3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يفرق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً 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.

3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

3 / 10 / 14 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.

### 3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء المالي والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 10 / 16 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 18 صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 19 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 20 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 21 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 22 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).

3 / 10 / 23 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 10 / 24 توكيل رسمي موثقاً 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.

3 / 10 / 25 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 26 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 27 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

### 3 / 11 سرية المعلومات:

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

## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم 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](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

### 4 / 3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار محل المنافسة 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.

## 5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 1. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد 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.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

### 3 / 5 سحب العطاء:

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

### 4 / 5 تعديل العطاء:

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

### 5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 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.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 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.

6 / 1 / 6 "لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."

7 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

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

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

### 2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 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.

6 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

## 7-الاشتراطات العامة

## 7- الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف — ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

### 2 / 7 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، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

1 / 3 / 7 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة البلدية قبل البدء في استخراج التصاريح.

2 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

3 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 4 / 7 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

7 / 4 / 2 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

## 7 / 5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

7 / 4 / 3 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 / 5 / 1 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

7 / 5 / 2 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 / 5 / 3 توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 / 5 / 4 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 / 5 / 5 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 6 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 مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## 7 / 6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

7 / 6 / 1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

7 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.

4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل على 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 لازمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

## 7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق 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 تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

## 8 / 7 التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

## 9 / 7 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 إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد

يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت 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.

## 10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

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

## 11 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

## 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض 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 الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (28651) في 1435/06/01هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

## 13 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 13 / 7 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 أدنى مسئولية عن ذلك.

4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 / 13 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبيت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

8 / 13 / 7 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.

#### 14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك.

2 / 14 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### 15 / 7 أحكام عامة:

1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7 / 15 / 4 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة والمشروع وما يستجد عليها.

7 / 15 / 5 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

7 / 15 / 6 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.

## 8- الاشتراطات الخاصة

## 8- الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (5 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " (صالة عرض سيارات) " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

- يجب على المستثمر الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الأنشطة صالات عرض وسائل النقل.
- لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم فقط مواقف سيارات.

### 4 / 8 متطلبات تجهيز الموقع:

- تسوير الأرض ووضع لافتته باسم المشروع.
- عمل الرفع المساحي للأرض.
- تجهيز وتسوية الأرض.
- يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة لها علاقة بكافة الأنشطة.
- 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..

### 5 / 8 متطلبات اللوحات التجارية:

- يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
- الكود العمراني للمنطقة الواقع فيها النشاط .
- الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
- الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
- يجب إزالة اللوحات التجارية بعد الغاء الترخيص وتسليم الموقع بحاله جيده وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.

## 6 / 8 المتطلبات التشغيلية العامة:

- يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.
- الالتزام بالاشتراطات التشغيلية من الجهة المشرفة على النشاط إن وجدت، قبل البدء في أعمال التشغيل.
- يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص.
- يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المعرض / المنشأة.
- في حالة إغلاق المعرض / المنشأة من قبل البلدية / الأمانة، يمنع إعادة فتح المعرض / المنشأة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- يجب أن تكون واجهة المعرض / المنشأة خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وملصق رمز (QR) وتعليمات الجهات الحكومية.
- يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المعرض / المنشأة على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية المنظمة لذلك.
- يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المعرض / المنشآت والمواقف العامة.
- يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء للمعارض / المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.
- يمنع استخدام المعرض / المنشأة في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
- يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية في المنشأة.

## 7 / 8 متطلبات التجهيزات الأساسية:

- يجب توفير (كاونتر) للاستقبال للمعرض على ان يكون السطح مصنوع من مواد سهلة التنظيف مثل الرخام أو بدائله أو الاخشاب المطلية بالايوكسي ومافي حكمها.
- يمنع وضع أي نوع من السلع والمنتجات على أرضية المعرض أو الصالة، وفي حال عرض المنتجات فيجب ان تكون مؤمنة في أرفف مخصصة وغير معرضة للسقوط.
- يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المعرض أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد كما يمنع عرض وسائل النقل خارج نطاق المعرض والصالة).
- يمنع استخراج تصريح الإشغال الأرصفة.

## 8 / 8 متطلبات الصيانة العامة:

- يجب القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات ومنها :
- صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها خالية من التشققات والكسور والأعطال.
- صيانة الواجهات والمحافظه عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- صيانة الجدران والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري.
- صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
- صيانة أجهزة التكييف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجميع المياه في أوعية مكشوفة.
- صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.
- صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الغاز والصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المعرض الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.

## 9 / 8 الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/1/7هـ.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

## 8 / 10 متطلبات النظافة العامة:

- يجب الحفاظ على نظافة مكونات المعرض / المنشأة مثل الأرضيات والأسقف والجدران واللوحات والواجهات الخارجية والأرصعة المحاذية لواجهة المعرض / المنشأة والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- يجب تزويد أوعية النفايات بأكياس بلاستيكية.
- يمنع وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
- يجب تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- يوصى بتوفير صناديق لفرز النفايات حسب نوعها وفقاً للمواصفات المعتمدة من قبل الجهات الرسمية.
- يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل الوزارة والمركز الوطني لإدارة النفايات.
- يجب الالتزام بالمتطلبات التالية:
  - الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
  - توفير صابون الأيدي.
  - توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
  - توفير أوعية نفايات مغطاة تفتح بالقدم أو ذاتية الفتح.

## 8 / 11 متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الاحتياجات الخاصة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ.
- يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الاحتياجات الخاصة 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 الإرشادي للوصول الشامل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

## 8 / 12 نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم ( ٦٤٩١٤ / م / س ) في ١٥/٠٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الاشرافية

## 8 / 13 اللوحات الداخلية:

- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزيرالبلديات والإسكان رقم ( ٧٩٤٧٥/١٤٢٠٠٠ / ١ ) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب وضع الرمز الالكتروني الموحد QR على واجهة المشروع لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح بعرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة، ويكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب في حالة رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات كالإرشادات والتنبيهات أرقام البلاغات منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمشروع يجب عرضها على مستعرض لوي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

## 8 / 14 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- تطبيق متطلبات الاستدامة استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة ( في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201-SBC)
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (601-SBC) والفصل (٧٢) من كود البناء السعودي العام (201-SBC)

## 8 / 15 العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

## 8 / 16 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

## 8 / 17 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصة بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواصفات السعودية والجهات المعنية وما يستجد عليها من تعديلات.

## 8 / 18 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط ( (صالة عرض سيارات) وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.

## 9-الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، 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) بتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

| # | الأدلة والأكواد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2 | اللائحة التنفيذية للوضاء، وزارة البيئية والمياه والزراعة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3 | الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 | كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5 | نظام إجراءات الترخيص البلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6 | اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو التعديلات.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7 | تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة — قرار مجلس الوزراء رقم 216 وتاريخ 1439/05/27هـ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8 | <p>كود البناء السعودي وملحقاته الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>• Saudi Construction Code (SBC 301-306)</li> <li>▪ Saudi Electrical Code (SBC-401)</li> <li>▪ Saudi Mechanical Code (SBC-501)</li> <li>▪ Saudi Energy Code (SBC-601)</li> <li>▪ Saudi Sanitary Code (SBC-701-702)</li> <li>▪ Saudi Fire Code (SBC-801)</li> </ul> |

## 2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

## 3 / 9 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

## 4 / 9 الهوية العمرانية:

يجب الالتزام بالهوية العمرانية النجدية الصادرة من العمارة السعودية لمنطقة الحدود الشمالية والمعتمدة قبل الأمانة وما يستجد عليها من تعديلات. [\(العمارة النجدية الشمالية | العمارة السعودية\)](#)



## 5 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

## 6 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي (الذي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

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

- 1 / 3 / 9 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 أدنى) :-
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى 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 بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

### 2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

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

### 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

### 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقت - 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 لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من 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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

## 7 / 9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- يسمح بإنشاء مظلة بنسبة 100% من مساحة الارض المتبقية بعد تحقيق الارتفاع المطلوب بمقر المعرض.
- يجب توفير أماكن مخصصة لموظفي الاستقبال والإدارة، وأخرى للحراسات الأمنية.
- يسمح بتخصيص أماكن للصلاة بالمعرض تتناسب مع مساحته، وعدد الحضور المتوقع، ويخصص قسم منفصل منه للنساء ....
- توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة لكل من الرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
- يجب تسوير موقع المعرض ويشمل ذلك الساحات الملحقة به وذلك وفقاً لنظام البناء المعتمد في المنطقة الواقعة ضمنها المعرض.
- الالتزام بتوفير غرفة تحكم ومراقبة يمكن من خلالها الحصول على أقصى رؤية ممكنة لمقر المعرض.

## 8 / 9 متطلبات الدرج والأرصعة الخارجية:

- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي (SBC 201) وحسب دليل معايير الوصول الشامل للمنشآت.

- يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
- يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المعرض / المنشأة، ويستثنى من ذلك المعارض المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
- يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
- يجب أن يكون الدرج والمنحدر داخل حدود المعرض.
- يجب أن يخلو الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المبنى أو
- الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
- يجب الالتزام بالميل المسموح بها - حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت - لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة. يسمح بتركيب المنزلق المؤقت أمام واجهة المعرض للتحميل والتنزيل، على أن يتم إزالته حال الانتهاء من الاستخدام.

## 9 / 9 متطلبات الأرضيات:

- يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (201) (SBC).
- يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.

## 10 / 9 متطلبات الأرضيات:

- يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.
- يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهيكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار مراعاة متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
- يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ. في حال استخدامها للأسقف.

## 11 / 9. متطلبات الإضاءة:

- يجب تزويد المعرض / المنشأة ومرافقه بما فيها المخزن بوسائل ومعدات إضاءة وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
- يجب التأكد من كفاءة توزيع الضوء وتغطيته لجميع مساحات المعرض / المنشأة بما فيها المخزن، بما يضمن سلامة العاملين والمستفيدين.
- يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج المعرض / المنشأة.

## 9 / 12 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يجب الرجوع لكافة المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)

### 9 / 1 المتطلبات الإضافية الخاصة بالمخزن في المعارض المغلقة:

في حال وجود معرض مغلق يسمح بتوفير مستودع لتخزين المواد منخفضة الخطورة والمرتبطة بالنشاط أو الأنشطة الإضافية على أن تحقق الشروط التالية:

- ألا تتجاوز مساحة المستودع 25% من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص أو 150م<sup>2</sup> أو أيهما أقل.

- أن يكون المستودع ضمن المعرض / المنشأة، وألا يكون في واجهة المعرض / المنشأة
- يسمح بتجاوز الحد الأعلى المسموح به (150م<sup>2</sup>)، وبحد أعلى 50% من المساحة الإجمالية على أن يتم الالتزام بالتالي:

- إضافة نشاط المخازن كنشاط اضافي في الترخيص
- تطبيق متطلبات اشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة

## 9 / 13 المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.

## ٩- المرفقات "الملاحق"

## 10. المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (1011-013001-01-26) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى الشامل رقم المخطط (2/ط/ع/1425) قطعة رقم (59) لإقامة نشاط (صالة عرض سيارات) بمساحة 2م4992.

حفظه الله

سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 1447 هـ المتضمن رغبتكم فى إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى الشامل رقم المخطط (2/ط/ع/1425) قطعة رقم (59) لإقامة نشاط (صالة عرض سيارات) بمساحة 2م4992 وحيث تم شراؤنا لكراصة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| إيجار المتر المربع<br>ريال / سنة                       |  | قيمة الأجرة السنوية (ريال) |  |
|--------------------------------------------------------|--|----------------------------|--|
| رقماً                                                  |  | كتابة                      |  |
| قيمة الأجرة السنوية غير شامل<br>ضريبة القيمة المضافة   |  |                            |  |
| قيمة الأجرة السنوية شاملة<br>قيمة ضريبة القيمة المضافة |  |                            |  |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (25%) 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 المستثمر                  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| اسم الشركة / المؤسسة          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادر من                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| جوال                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص.ب                           |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| الرمز البريدي                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان                       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| بريد الكتروني                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هاتف                          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| بتاريخ                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

## 1 / 10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

### النشاط المقترح : معارض سيارات

1

بيانات الموقع

| المنطقة     | الحدود الشمالية                                                                                   | المدينة    | عرعر       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| الحي        | الشامل                                                                                            | رقم القطعة | 59         |
| المساحة     | 4992m2                                                                                            | رقم المخطط | 1425/ع/ظ/2 |
| رابط الوصول | <a href="https://maps.app.goo.gl/19QfubGE1Jteuh946">https://maps.app.goo.gl/19QfubGE1Jteuh946</a> |            |            |

2

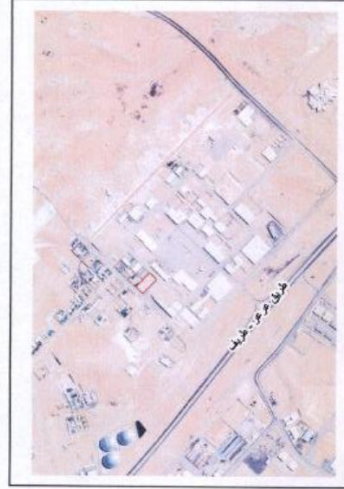
البيانات المكانية

الوصول للموقع

### الموقع التفصيلي

| الإحداثيات |             |             |
|------------|-------------|-------------|
| النقطة     | الشرقيات    | الشماليات   |
| p1         | 685179.5039 | 3431771.965 |
| p2         | 685252.9698 | 3431704.121 |
| p3         | 685221.7618 | 3431670.327 |
| p4         | 685216.1094 | 3431670.102 |
| p5         | 685145.5821 | 3431735.232 |

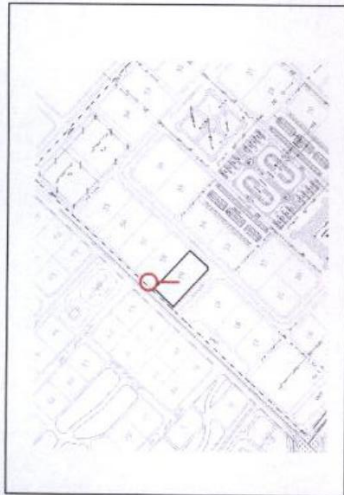
|                                                                                                    |                 |                                  |                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| <p>وزارة البلديات والإسكان<br/>أمانة منطقة الحدود الشمالية<br/>وكلية التخطيط العمراني والاراضي</p> |                 | <p>بيانات الموقع :</p>           |                                      |
| المدينة                                                                                            | عرعر            | رقم المخطط                       | 1425/ع/2                             |
| الحي                                                                                               | حي الشامل       | رقم القطعة                       | 59                                   |
| المساحة                                                                                            | 2 م 4992        |                                  |                                      |
| <p>صوابط الموقع :</p>                                                                              |                 | <p>الاستعمال بالمخطط المعتمد</p> |                                      |
| النشاط المقترح                                                                                     | استثمارات بلدية | الموقع المخصص بالتخطيط           | المساح                               |
|                                                                                                    |                 | م/ بشير بن محمد الهوي            | سالم عودة الشاذلي                    |
|                                                                                                    |                 | م/ فيصل بن مطلق العري            | مدير إدارة المساحة                   |
|                                                                                                    |                 | م/ بشير الهوي                    | مدير الإدارة العامة للتخطيط العمراني |



موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي



الكروكي المساحي



صورة جوية من المخطط المعتمد

| الحدود والأبعاد | الحد          | الحد    |
|-----------------|---------------|---------|
| البعد بالمتر    | وصف الحد      | الحد    |
| 117.3           | القطعة رقم 58 | الشمالي |
| 111.5           | شارع عرض 30 م | الجنوبي |
| 53.40+6.60      | شارع عرض 30 م | الشرقي  |
| 60              | شارع عرض 30 م | الغربي  |

جدول الحدود والأبعاد

| الإحداثيات  | الحدود والأبعاد | القطعة |
|-------------|-----------------|--------|
| 3431771.965 | الشرقيات        | p1     |
| 3431704.121 | الشرقيات        | p2     |
| 3431670.327 | الشرقيات        | p3     |
| 3431670.102 | الشرقيات        | p4     |
| 3431735.232 | الشرقيات        | p5     |

جدول إحداثيات الموقع

3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| الرقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| التاريخ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1447 / / هـ |
| العقار رقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
| بلدية:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | تاريخه:     |
| اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....</p> <p>بتاريخ 1447 / / هـ لاستخدامه في انشاء وتشغيل وصيانة</p> <p>واستثمار أرض بحي الشامل رقم المخطط (2/ط/ع/1425) قطعة رقم (59) لإقامة نشاط</p> <p>(صالة عرض سيارات) بمساحة 4992م2 بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود</p> <p>الشمالية .....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته</p> <p>على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع ..... الختم .....</p> <p>أمين منطقة الحدود الشمالية: .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>— صورة لملف العقار</p> |             |

## 4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعميمات ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الاشتراطات البلدية والفنية لصالت عرض وسائل النقل الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:
- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية [www.hrsd.gov.sa](http://www.hrsd.gov.sa) والأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa](http://www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:
- كود البناء السعودي العام (SBC201)
- مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)
- الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
- الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
- الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم: .....

رقم الهوية الوطنية: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية  
بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



الموقع الرسمي  
لأمانة منطقة الحدود الشمالية

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على  
منصة X



موقع فرص



يوتيوب أمانة الحدود  
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل  
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط  
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)  
على الأجهزة الذكية أو الدخول على  
الموقع الإلكتروني:

للاستفسارات والمقترحات

<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>

## كيف تصل للفرص الاستثمارية

02  
البحث في فرص  
المنافسات الإستثمارية



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



03  
أمانة منطقة الحدود  
الشمالية

