

كراسة الشروط ومواصفات

إستكمال وتشغيل وصيانة مركز حضاري متعدد الأنشطة الواقع بمحافظة طريف

الصفحة	المحتويات	م
3	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
4	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
5	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1.
9	وصف الموقع	2.
10	ملاحظات هامة جداً	3.
12	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	4.
18	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	5.
20	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	6.
22	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	7.
25	الاشتراطات العامة	8.
33	الاشتراطات الخاصة	9.
40	الاشتراطات الفنية	10.
49	الغرامات والجزاءات	11.
51	المرفقات	12.



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

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكروني، 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 مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق	موقع
	مظروف العرض المالي ويحتوي على		
1	1. نموذج العطاء موقع من المستثمر		
2	2. خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		
	مظروف العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على		
1	1. عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وقيمتها		
2	2. كفاءة الشركة المنفذة		
3	3. جدول يوضح قيم المشاريع التي نفذها المستثمر		
4	4. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر أو ميزانية لأخر سنتين		
5	5. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع البلدية أن وجدت		
6	6. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع		
7	7. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع		
8	8. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع		
9	9. خطة العمل		
10	10. المخطط العام لتصميم الموقع		
11	11. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
12	12. توكيل رسمي موثق إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء		
13	13. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
14	14. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
15	15. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
16	16. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
17	17. صورة إثبات العنوان الوطني		
18	18. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.		
19	19. أصل خطابات التأهيل.		

• **ملحوظة:** يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، أو بغير المستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



ب/ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المركز الحضاري المتعدد الأنشطة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها والتي يقام عليها المشروع.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	بلدية محافظة طريف
الإدارة	الإدارة العامة لتطوير الاستثمارات وتنمية الإيرادات
المستثمر	هو المستثمر هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إستكمال وتشغيل و صيانة مثل هذه المشروعات.
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 الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج/ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	
تاريخ توقيع العقد	خلال (٣٠ يوماً) وما من تاريخ إشعاره بالترسية فأن لم يراجع يتم اتخاذ الإجراءات النظامية وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم الموقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. حيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلدية والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

١/ مقدمة

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



١/ مقدمة

- ترغب بلدية محافظة طريف في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك إستكمال وتشغيل وصيانة مركز حضاري متعدد الأنشطة والواقع بمحافظه طريف وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى إدارة تطوير الاستثمار بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا.
- ص.ب: ١٣٩ الرمز البريدي: ٧٥٢١١
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٢ / وصف العقار

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



٢ / وصف العقار

مركز حضاري متعدد الأنشطة ترفيهي - سياحي - استثماري - رياضي - أنشطة متنوعة.		النشاط
مركز حضاري متعدد الأنشطة ترفيهي - سياحي - استثماري - رياضي - أنشطة متنوعة.		مكونات النشاط
مرفق صورة من كروكي الموقع	المدينة: طريف	موقع العقار
	الحي:	
	الشارع:	
مرفق صورة من كروكي الموقع	رقم المخطط:	حدود العقار
	رقم العقار:	
	بطول:	
مرفق صورة من كروكي الموقع	شمالاً:	حدود العقار
	جنوباً:	
	شرقاً:	
	غرباً:	
مرفق صورة من كروكي الموقع		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء
- مراكز صحية عالمية ومتطورة - مسجد - حديق - ميادين - ساحات - مبنى لإدارة المجمع والخدمات - طرق وممرات ومواقف للسيارات - غرف لأفراد الحراسات الأمنية والمراقبة - مسطحات خضراء وأماكن مفتوحة - ممشى صحي وممرات مائية وجزر ونوافير - مركز للمؤتمرات متعددة الاستخدامات - صالات بمختلف المساحات متعددة الاستخدام		العناصر الاستثمارية المقترحة
- متحف ونادي علمي وثقافي ومكتبة عامة - مراكز تجارية متعددة الاستخدامات والأنشطة - مجمعات متنوعة لمطاعم ومقاهي عالمية - مدينة ألعاب مائية ومواقع ألعاب متنوعة - مواقع ساحات مهرجانات وفعاليات ومعارض - مباني إدارية للشركات والبنو™ والمؤسسات - مسرح روماني ومسارح مكشوفة ومغلقة - نوادي رياضية وبحرية نسائية ورجالية - مباني لصالات السينما		



ملاحظات هامة جداً

- يلتزم المستثمر باستخراج استمارة التركيز من المكتب الهندسي المعتمد بعد الترسية.
- 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.
- يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاطات أخرى لغير ما خصص له.
- على المستثمر الاطلاع على الموقع وما عليه من إنشاءات ويلتزم المستثمر باستكمال المشروع وصيانه وتطويره واستثماره وفق أعلى المعايير العالمية.
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة كامل المنطقة المحيطة بالمشروع بما يتلاءم مع طبيعة المشروع والأنشطة المسموح بها وبالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاطات وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع بلدية محافظة طريف في المناسبات والفعاليات والمعارض والمؤتمرات والندوات وورش العمل والمنتديات ... الخ والتي تنظمها الأمانة/البلدية حيث يحق للبلدية إقامتها مجانية وبناء على توجيه للمستثمر ولا يحق له الاعتراض على ذلك أو طلب أي رسوم اضافية.
- وحيث أن الأيام المستثناة كالتالي:
 - المناسبات الوطنية والأعياد (عيد الفطر / عيد الأضحى / اليوم الوطني / يوم التأسيس)
 - ويكون الحجز قبل موعد المناسبة ب ١٥ يوم.
 - يخصص للبلدية ٣٠ يوم للمناسبات الخاصة طوال العام على أن يتم التنسيق قبلها بفترة من ١٠ إلى ١٥ يوم.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٣/ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



٣/ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

• من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها في مجال إدارة وتشغيل وتطوير واستكمال المناطق الترفيهية والسياحية والتجارية والرياضية والمتاحف والفنادق والمطاعم وما في حكمها التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.
- يحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة سنتين من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

• لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك التالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند 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.

• مكان تقديم العطاءات:

- 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 على الرقم ١٩٩٠٤٠.
- أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa أو عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

• موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد ذلك الموعد.



• تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- يقدم 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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.
- نسبة زيادة العائد السنوي، وذلك بما يتراوح ما بين ٥% إلى ١٠% كل (٥ سنوات) (خمس سنوات).

• كتابة الأسعار:

- يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- 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.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابةً حروفاً (بالريال السعودي).
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

• مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديد.



• الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدي البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠ يوماً) (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

• موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائر بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.

• سرية المعلومات:

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

• مستندات العطاء:

- يجب على المتقدمين تقديم عرض فني ومالي.
- وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض الفني:
 - أولاً: الظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:
 - ١. توكيل رسمي موثق إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
 - ٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
 - ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - ٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.



٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٧. صورة إثبات العنوان الوطني.
٨. صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٩. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
١٠. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
١١. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك.
١٢. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيد الالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
١٣. يلتزم المستثمر بتقديم العناصر المطلوبة في الجدول التالي حتى يتم تقييمه من اللجنة الفنية وعند اجتياز التقييم الفني يتم البت في العرض المالي من قبل لجنة الاستثمار.

م	معايير التقييم	عناصر التقييم	الدرجات	النقي يم
1	المعايير الفنية	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته 120 درجة		
		1- تحليل الموقع	2	
		2- مراعاة المتطلبات البلدية والبيئية للمشروع	3	
		3- الإبداع والابتكار في التصميم	90	
		4- الخدمات المقدمة للمشروع	15	
2	خبرة المستثمر والوضع المالي	5- كفاءة الشركة المنفذة للمشروع	10	
		خبرة المستثمر 10 درجة		
		1- عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وخبرته	3	
		2- القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	3	
		3- الجاهزية الفنية للمشروع	2	



4-	إرفاق المستندات الداعمة ضمان بنكي - نموذج العطاء-السجل	2	
	قائمة المركز المالي للمستثمر 20 درجة		
	1- تقديم ملاءة مالية معتمد من البنك 2- تقديم تحالفات مع شركات إقليمية ودولية	15 5	
3	تقدير تكاليف المشروع 25 درجة		تكلفة المشروع
	1- تكلفة المباني والبنية التحتية الخاصة بالمشروع	25	
	تحديد جدول خطة المشروع 25 درجة		4 خطة المشروع
	1- مدى تناسق البرنامج الزمني مع فترة الانشاء والتجهيز .	10	
	2- الشركة المسند اليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة	15	

ملحوظة: يعتبر عطاء المتنافس الحائز على نسبة تقييم (٧٠%) ١٤٠ من الدرجات فأكثر مقبول فنياً وتتم الترسية على العطاء الأعلى سعراً المجتاز للتقييم الفني.

- الإبداع والابتكار في التصميم شرط أساسي في اجتياز العرض الفني.
- وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:
- أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختومة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
- أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
- توكيل رسمي موثق إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة اشارة من وزارة الداخلية والبلديات الوطنية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلدية والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٤ / واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

Turaif Municipality



٤/ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

• دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

• على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.

• الاستفسار حول بيانات المنافسة:

• في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، على أن تكون الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

• معاينة العقار:

• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وكود البناء السعودي وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع وتوزيع الأنشطة والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية، ويجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ كل نشاط على حده وفقاً للاشتراطات البلدية الخاصة بذلك ولا يعني كتابة الأنشطة أعلاه أنها موافقة من البلدية على تلك الأنشطة ولا يترتب على البلدية أي التزامات في حالة عدم الموافقة على بعض الأنشطة حيث أن الأنشطة المذكورة يجب أن يتم تنفيذها وفقاً للأوامر السامية والاشتراطات والتعاميم الخاصة بتلك الأماكن.

• يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٥ / ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



٤/ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

• إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

• يحق للبلدية 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.

• تأجيل موعد فتح المظاريف:

• يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

• سحب العطاء:

• لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

• 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.

• حضور جلسة فتح المظاريف:

• يحق للمستثمر أو مندوبة 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 وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضارى متعدد الأنشطة

٦/ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية محافظة طريف



٦ / الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

• الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض الفنية إلى اللجنة الفنية لدراسة العرض الفني وبعد اجتياز المستثمر تحال إلى لجنة الاستثمار لدراسة العرض المالي، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال (٣٠ يوماً) من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز للبلدية 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.
- يجوز للبلدية 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.
- يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٩/٢٩/١٤٤١هـ) التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
 - الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب البلدية وثبت ذلك نظاماً فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير البلديات والإسكان في حينه رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١/١٠/١٤٣٥هـ) الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .



• تسليم الموقع:

- تحسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدى البلدية تمنع تسليم العقار.

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٧ / الاشتراطات العامة

بلدية محافظة طريف



٧ / الاشتراطات العامة

• توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- كما يتحمل تكاليف الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

• البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتطوير والتشغيل والصيانة الخاصة بالمركز الحضاري وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

• الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالأشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

• تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) المؤرخ ١٤٣٩/٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.



- يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووفق اشتراطات البلدية.

• مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
 - الاشتراط في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل والتدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

• حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.



• يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من البلدية والجهات ذات العلاقة.

• يكون للبلدية 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 أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

• يكون للجان المشكلة من وزارات (البلديات والإسكان- الصحة- الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية- الداخلية) القيام بكافة مهام الرقابة والتفتيش على المشروع للتأكد من مدى التزام المستثمر بتطبيق كافة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المشروع، وعلى المستثمر تسهيل كافة المهمات لهذه اللجان وفي حالة امتناعه عن تسهيل المهمات سيتم تطبيق الإجراءات النظامية حيال ذلك.

• تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

• بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع.

• استخدام العقار للغرض المخصص له:

• لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة إستكمال وتشغيل وصيانة المركز الحضاري المتعدد الأنشطة الواقع بمحافظة طريف 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 ٤٣٠١٠١٢٢٤ و تاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

• يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة بلدية من البلدية والبلدية، يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على



المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود البلدية بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

- لا يحق للمستثمر التنازل أو التأجير من الباطن للعقد اللاحق انشاء وتشغيل الموقع.

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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ، وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

ضريبة القيمة المضافة

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره 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.

متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.
- منع التدخين داخل المركز منعاً باتاً كما يمنع إشعال أية نيران أو استعمال أجهزة التدخين، ويعلق لافتات تحذيرية بذلك
- توفير طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ٥٠ متر مربع، على ألا يقل عدد الطفايات عن عدد ٢ طفاية طفايتين لكل شاطئ وهما قلت مساحة المحل أو المكان، تكون إحداها بوردرة كيميائية جافة



١٢ كجم، والأخرى ثاني أكسيد الكربون زنة ١٠ كجم، مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

- يكون 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 أو في مسئولية عن ذلك.

- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء العقد 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 البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٦/٠٦/٤٣هـ) 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.

فسخ العقد:

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 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 البلدية لتصحيح الوضع خلال (١٥ يوم خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار).



- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥ خمسة وأربعون يوماً) من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠ يوم عمل)، والإنذار النهائي ومدته (١٥ خمسة عشر يوم عمل) وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى البلدية وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات للبلدية ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.
- في حال تم طرح الموقع ستقوم البلدية بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.

أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:



- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ) وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ) والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/٢هـ) المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٢/٠٣/٢هـ) المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان. - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن.
- الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢ د ف في ١٤١٠/٤/٢٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- الاشتراطات البلدية للمباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٢٠٠٧٨٣١٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.
- الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتيريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٢٠٠٧٨٣١٨٤) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.
- الاشتراطات البلدية للمباني الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغ بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
- اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة.
- الالتزام بجميع ما ورد بالترتيبات الخاصة بتأجير أراضي السواحل والشواطئ الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٣) وتاريخ ١٤٣٦/١٠/١٨هـ والتعديلات الصادرة عليه بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٦٢) وتاريخ ١٤٤٠/٠٥/١٥هـ.
- قرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٦١٧٩٦) وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/٢٠هـ بشأن المشروعات التي يكون الحد الأقصى لمدة عقد الاستثمار فيها خمس وعشرين سنة أو خمسون سنة.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٨ / الاشتراطات الخاصة

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



٧ / الاشتراطات الخاصة

مدة العقد:

- مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (٧%) (سبعة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز وإنشاء المشروع وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

أنشطة المركز الحضاري المتوقعة:

- مركز للمؤتمرات متعدد الاستخدامات.
- صالات بمختلف المساحات متعددة الاستخدام.
- متحف ونادي علمي وثقافي ومكتبة عامة.
- مراكز تجارية متعددة الاستخدامات والأنشطة.
- مجمعات متنوعة لمطاعم ومقاهي عالمية.
- مدينة ألعاب مائية ومواقع ألعاب متنوعة.
- مواقع ساحات مهرجانات وفعاليات ومعارض.
- مباني إدارية للشركات والبنوك والمؤسسات.
- مسرح روماني ومسارح مكشوفة ومغلقة.
- نوادي رياضية وبحرية نسائية ورجالية.
- مباني لصالات السينما.
- مراكز صحية عالمية ومتطورة.
- مسجد - حدائق - ميادين - ساحات.
- مبنى لإدارة المجمع والخدمات.
- طرق وممرات وواقف للسيارات.
- غرف لأفراد الحراسات الأمنية والمراقبة.



- مسطحات خضراء وأماكن مفتوحة.
- ممشى صحي وممرات مائية وجزر ونوافير.

واجبات المستثمر

- يلتزم المستثمر بتوزيع الموقع العام والأنشطة، ويجب عليه التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- يجب على المستثمر استخراج جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة والتي لها علاقة بمثل هذه الأنشطة.
- يلتزم المستثمر بالحفاظ على المسطحات الخضراء وتطويرها وإزالة المباني المهجورة إن وجدت والتي تعيق عملية التطوير.
- يلتزم المستثمر بسرعة تنفيذ الأعمال وتشغيل الموقع خلال مدة أقصاها ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع كما يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على التشجير والمسطحات الخضراء ونظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به، ودعم جهود كفاءة الانفاق والمشاركة الفعالة بحملات التوعية والمناسبات الوطنية والأعياد.
- يلتزم المستثمر حسب حاجة البلدية تخصيص قاعة المعارض والمؤتمرات والمسارح للبلدية دون مقابل بحد أقصى خمسة فعاليات بالسنة على أن يتم إخطار المستثمر قبل موعد الفعالية ب (٣٠ يوم) (ثلاثون يوماً)،
- كما يلتزم المستثمر بأن ينسق مع الجهات ذات العلاقة بتلك الأنشطة لأخذ الموافقة على إقامة الفعاليات أو المهرجانات.

مساحة المحلات التجارية:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلبي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المركز الحضري والمجمع التجاري أو العاملين فيه.
- يجب على المستثمر توفير مواقف سيارات لمرتادي المركز.



- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارات المعاق عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- يجب أن يتم استكمال عناصر المشروع على أعلى المواصفات والمعايير العالمية وأن يستعين المستثمر بكبرى الشركات المتخصصة للإشراف والتشغيل والإدارة والصيانة.

المحافظة على البيئة:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم ٨/١/١١٥٥٧ (وتاريخ ٢/٥/١٤٣٥) في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء.

اشتراطات التشغيل والصيانة:

- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية الموجودة بالمركز للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة
- مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه وتوصيلات الكهرباء إلخ.
- أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ستة أشهر (من مكتب هندسي معتمد من البلدية ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، حالات ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المركز طوال فترة الدوام.



الاشتراطات الأمنية:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجري الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المركز الحضاري، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المركز الحضاري.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- إذا كان بالمركز الحضاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

تأمين غرفة إسعافات أولية:

- **عل المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان وتحت شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية فى الحالات الطارئة.**

اللوحات الاعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمركز الحضاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمحلات.

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.
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية والفصل ٧٠٢ من كود البناء السعودي العام.



نظام السعودة:

- يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ م/س في ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم الوظائف الإشرافية.

الدراسات التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المركز الحضاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

المواصفات والجودة:

تخضع جميع المواد المستخدمة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة/ البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/ للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

الجهاز الفني والإداري:

- يلتزم المستثمر بتوفير الجهاز الإداري والفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

العاملون بالمشروع: يلتزم المستثمر بما يلي:

- حصول جميع العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل

- في الترخيص
- الامتثال نهائياً من الترخيص أثناء العمل.



• يجي أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.

• يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة. توفير مشرفين حاصلين على شهادات لمثل هذه الأنشطة.

مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- يحدد عدد المواقف بعد عمل دراسة مرورية للموقع.
- تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية. ٢٣/٨ الاشتراطات الصحية:
- يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الشروط الصحية في كامل عناصر المشروع ودورات المياه، والالتزام بتطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والأسكان المكلف رقم (٤٩١٣٤ وتاريخ ٢١/٩/١٤٤٠ هـ) وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- تطبيق اللوائح الصادرة عن وزارة الصحة وكافة الوزارات أو المؤسسات الحكومية ذات العلاقة بالمشروع.

متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخداماتهم طبقاً لمتطلبات الفصل ١٠٩ والباب ١١ من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم ٧/هـ (١٤٠٢/ وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢ هـ وما صدر بعدها.
- توفير ٥% من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي. SBC-201.



متطلبات التشغيل:

- يلتزم المستثمر باستخراج استمارة التركيز من المكتب الهندسي المعتمد بعد الترسية.
- 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.
- يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاطات أخرى لغير ما خصص له.
- على المستثمر الاطلاع على الموقع وما عليه من إنشاءات ويلتزم المستثمر باستكمال المشروع وصيانتة وتطويره واستثماره وفق أعلى المعايير العالمية.
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة كامل المنطقة المحيطة بالمشروع بما يتلاءم مع طبيعة المشروع والأنشطة المسموح بها وبالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاطات وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.
- يلتزم المستثمر باستكمال انشاء المركز الحضاري حسب المخططات المعتمدة لدي إدارة المشاريع بالبلدية او التعديل عليها بعد أخذ موافقة خطية من قبل المختصين بالبلدية.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع بلدية محافظة طريف في المناسبات والفعاليات والمعارض والمؤتمرات والندوات وورش العمل والمنتديات ... الخ والتي تنظمها الأمانة/ البلدية حيث يحق للبلدية إقامتها مجانية وبناء على توجيه للمستثمر ولا يحق له الاعتراض على ذلك او طلب أي رسوم اضافيه.
- وحيث أن الأيام المستثناة كالتالي:
 - المناسبات الوطنية والأعياد (عيد الفطر / عيد الأضحى / اليوم الوطني / يوم التأسيس)
 - ويكون الحجز قبل موعد المناسبة ب ١٥ يوم.
 - يخصص للبلدية ٣٠ يوم للمناسبات الخاصة طوال العام على أن يتم التنسيق قبلها بفترة من ١٠ إلى ١٥ يوم.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

٩ / الاشتراطات الفنية

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



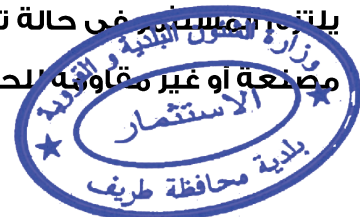
٩ / الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي:

- 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 الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية الواردة في اشتراطات المجمعات التجارية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١٤/٥٠٤٠٤٧٢٤/١ بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥ هـ، واشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادر بقرار رقم ١/٤٤٠٤٠٤٧٢٤/١ بتاريخ ١٤٤٤/٢/٥ هـ، واشتراطات المرافق الترفيهية الصادر برقم ١/١٣٤٤/٥٠٠١٤٤ بتاريخ ١٤٤٤/٥/٥ هـ، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، كما يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.
- كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد خاصة المذكورة بالجدول أدناه:
 - إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO.
 - المقاييس البيئية -مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة ٣ الدليل الارشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
 - اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان وتحديثاتها وملاحقها.
 - اشتراطات وزارة الداخلية والهيئة العامة للرياضة وجميع الاتحادات الرياضية إن كان المشروع يحتوي على رياضات الجهات المختصة ذات العلاقة على حسب النشاط ومنها حرس الحدود.

كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:

- كود البناء السعودي اصدار SBC-201
- Saudi Construction Code (SBC 301-306) - (SBC-401) Saudi Electrical Code (SBC-501) Saudi Mechanical Code
- (SBC-601) Saudi Energy Code- (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code (SBC-801) Saudi Fire Code
- يلتزم المستثمر بصيانة طوال مدة العقد وتسليمه للبلدية بعد نهاية العقد بحالة جيدة.
- يلتزم المستثمر في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية أو مصنعة أو غير مقاومة للحريق.



الاشتراطات التنظيمية:

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

الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
 - يجب على المستثمر إرفاق المخططات والتصاميم التنفيذية للمشروع قبل البدء في التنفيذ.
 - أن يكون التصميم المعماري لتطوير واستكمال المركز متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني لمحافظة طريف.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- راعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 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.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات الإنشائية للمصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل



- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- 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/ البلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

الاشتراطات الكهربائية:

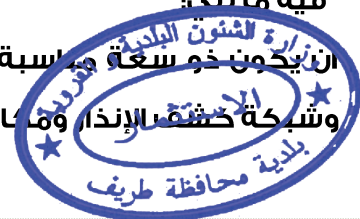
- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/١٢٧ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت حسب جهد شركة الكهرباء المحلية ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، u0 ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار leakage circuit breaker. Earth.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مصيئة توضح مخارج الطوارئ.



- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية.
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- طاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات المضئية يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي.

الاشتراطات الميكانيكية:

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.



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

اشتراطات الأعمال الصحية:

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
 - استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المباني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
 - يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني. تغطية السلالم والمنحدرات بمادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الامن حولها ومراعاة ان تكون المنحدرات ذات ميل امنة.
 - وجود غرفة اسعافات اولية في مكان مناسب من المصنع على ان تتوافر فيها أدوات ومواد الاسعافات الاولية. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 - 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.
 - وضع مخطط للإخلاء مخطط هروب في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتاد المبنى في حالة الحريق.
 - مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام.



- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

اشتراطات الأمن والسلامة:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ٧/١/١٤٣٤هـ..
- 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.
- يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع.
- الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (١٠٥) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار الحرائق حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 والباب التاسع من كود البناء السعودي العام SBC-201 مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية



- الالتزام بتوفير سلالم أمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- عدم استخدام الارصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط والتصميم الذي سيقدم من قبل المستثمر.
- توفير تجهيزات الإسعافات الطبية الأولية، ووضع لوحات إرشادية في أماكن مناسبة توضح طرق الإسعاف الصحيحة في حالات الانقاذ من الغرق والإصابات.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨ % من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول التالي وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة. الإجراءات الوقائية.
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمشروع.
- تزويد المشروع بنظام إنذار مناسب ضد الحريق.
- استخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق.
- يمنع استخدام الأرصفة ومناطق الارتداد الأمامي لعرض أو بيع المنتجات وما في حكمها.
- تشطيب أرضيات مناطق حركة السيارات من مواد التشطيب المقاومة للاحتكاك
- مستلزمات الإسعاف:
- تأمين غرفة للإسعافات الأولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراءات الاسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.
- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 فيا يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم 09 u فيا يخص مداخل المطابخ، والبند رقم 10 u فيا يخص تخزين زيوت الطهي والفصل التاسع فيا يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً



لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام SBC-201.

- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقا لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام SBC-201 تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- 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.
- وضع مخطط للإخلاء مخطط هروب في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 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 تخالفات أخرى وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضارى متعدد الأنشطة

١٠/ الغرامات والجزاءات

بلدية محافظة طريف



١٠/ الغرامات والجزاءات

- في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٢٦ ٤٥٠٠٢٠٤٥ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول، الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عامين ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م 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.

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية محافظة طريف



كراسة شروط ومواصفات
مركز حضاري متعدد الأنشطة

١١ / المرفقات (الملاحق)

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



١١ / المرفقات (الملاحق)

١/١١ نموذج تقديم العطاء:

•

الموقر.

سعادة / رئيس بلدية محافظة طريف

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف ومنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة طريف لاستثماره في إستكمال وإدارة وتشغيل مركز حضاري، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات الشرائع بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
	جوال
	تاريخ التقديم

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

العنوان:

الختم الرسمي:

التوقيع:

التاريخ:



١١/٢ إقرار المستثمر

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 البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٢/٠٢/١٤٤٢هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ٢٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه خلال كامل مدة العقد وتجديده.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ١/٤٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية الواردة في اشتراطات المجمعات التجارية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ١٤٦٠٣١٥٦٩٠/١/٤٢٠٣١٥٦٩٠ وتاريخ ١٤٤٦/٠٦/٢١هـ ، واشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادرة برقم ٤٤٠٠٤٠٤٧٢٤/١ بتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ واشتراطات مرافق الترفيهية الصادر برقم ٤٦٠٠١٤٦١٣٤/١ بتاريخ ٤٦٠٠١٤٦١٣٤/٠٤/٠٤هـ .
- تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ٢٠١٦/٠١/١٤٣٣هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- - يقر المستثمر بأن ملتزم بكافة الاشتراطات الفنية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الخدمات الأساسية والاختيارية بالمشروع وما يورد عليها من تحديثات وكذلك الأدلة التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة ولها علاقة بالمشروع وأنه ملتزم بجميع ما ورد بها في تشغيل كامل المشروع.
- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للبلدية أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار البلدية بخطاب مسجل.
- عاين الموقع المعروض لإستكمال وتشغيل وصيانة المركز الحضاري متعدد الأنشطة والواقع بمحافظة طريف.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

• الاسم:

• الوظيفة:

• التوقيع:

• التاريخ:

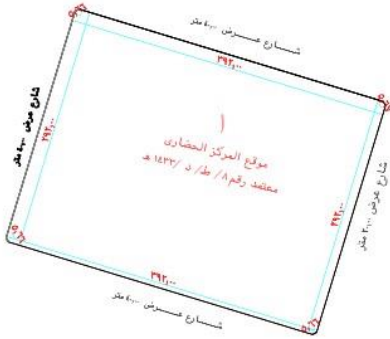


١١/٣ الكروكي

بيانات الموقع

الجهة حدودها الأبعاد

من الشمال شارع عرض ٤٠ متر بطول ٣٩٢,٠٠ متر
من الجنوب شارع عرض ٤٠ متر بطول ٣٩٢,٠٠ متر
من الشرق شارع عرض ٢٠ متر بطول ٢٩٢,٠٠ متر
من الغرب شارع عرض ٤٠ متر بطول ٢٩٢,٠٠ متر
المساحة ١١٩٩٦٩,٠٠ م^٢



كروكي تنظيمي
موقع استثماري (المركز الحضاري)
الموقع / بجوار جامعة الحدود الشمالية
قطعة رقم ١
المساحة ١١٩٩٦٩,٠٠ م^٢
مخطط معتمد رقم ٨ / ط / د / ١٤٣٣ هـ

إحداثيات الموقع المطلوب

POINT	X	Y
P 1	X=473662.0138	Y=3503153.7761

وزارة البلديات والإسكان
إمانة منطقة الحدود الشمالية
بلدية طريف

بلدية محافظة طريف

Turaif Municipality



الصفحة ٥٥ من ٥٥