



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

كراسة الشروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

نادي صحي رياضي

اسم الحي (العزيزية الأول) - رقم المخطط (٧/١٩٩) - رقم القطعة (١٣)

المساحة التقريبية للموقع (١٢٣٤.٣١ م^٢)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٧ هـ.

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

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 بشرطه تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).





فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	رقم
0	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٨	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٩	مقدمة	١
١١	وصف الموقع	٢
١٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٤	من يحق له دخول المنافسة	١,٣
١٤	لغة العطاء	٢,٣
١٤	تقديم العطاء	٣,٣
١٤	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٤	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٥	سرية المعلومات	٦,٣
١٥	كتابة الأسعار	٧,٣
١٥	مدة سريان العطاء	٨,٣
١٥	الضمان	٩,٣
١٥	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٠,٣
١٥	مستندات العطاء	١١,٣
١٧	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٨	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٨	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢,٤
١٨	معاينة الموقع	٣,٤
١٩	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢٠	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
٢٠	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢,٥
٢٠	سحب العطاء	٣,٥
٢٠	تعديل العطاء	٤,٥
٢٠	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢١	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢٢	الترسية والتعاقد	١,٦
٢٢	تسليم الموقع	٢,٦
٢٣	الاشتراطات العامة	٧
٢٤	توصيل الخدمات للموقع	١,٧
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٢٤	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٠	متطلبات الموقع والمساحة	٦,٨
٣٠	متطلبات الواجهات والمظهر العام للنشاط	٧,٨
٣٠	متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة	٨,٨
٣١	اشتراطات التشغيل والصيانة	٩,٨
٣١	الالتزام باللوائح	١٠,٨
٣٢	مواقف سيارات	١١,٨
٣٢	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٢,٨
٣٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣,٨
٣٢	الغرامات والجزاءات	١٤,٨
٣٢	متطلبات اللوحات التجارية	١٥,٨
٣٣	متطلبات اللوحات الداخلية	١٦,٨
٣٣	المسئولية عن حوادث العمل	١٧,٨
٣٣	مواعيد العمل	١٨,٨
٣٣	الاشتراطات الأمنية	١٩,٨
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٣٥	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٥	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٣٦	الاشتراطات الإنشائية	٤,٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٣٩	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٤٠	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٤٠	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٤٠	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٩
٤١	المتطلبات التشغيلية الصحية	١٠,٩
٤٢	المتطلبات التشغيلية العامة	١١,٩
٤٢	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٢,٩
٤٣	متطلبات الوصول الشامل	١٣,٩
٤٣	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٤,٩
٤٤	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٥,٩
٤٤	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٦,٩
٤٥	متطلبات الدفع الإلكتروني	١٧,٩
٤٥	المتطلبات الخاصة بالعاملين	١٨,٩
٤٥	تأمين إسعافات أولية	١٩,٩
٤٥	اشتراطات الدفاع المدني	٢٠,٩
٤٥	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢١,٩
٤٥	متطلبات المواد الخطرة	٢٢,٩
٤٦	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٣,٩
٤٧	المرفقات	١٠
٤٨	نموذج العطاء	١,١٠
٤٩	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١٠
٥١	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٢	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٣	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وقابل للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال النوادي الصحية الرياضية.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة		

ملحوظة:

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





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
الجهة المشرفة	كل وزارة أو هيئه أو مؤسسة عامه وما في حكمها مختصة - بموجب أنظمتها - بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، او لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المنافسة العامة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو نادي صحي رياضي والمراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
المراكز الرياضية	هي الأماكن التي تشمل عددا من الصالات الرياضية متعددة الأغراض والتي يمكن لأعضائها ومرتاديها ممارسة عدة أنواع من الأنشطة الرياضية مثل: رياضة بناء الأجسام، ورياضات الدفاع عن النفس مثل الجودو والكاراتيه وغيرها، وأيضاً رياضات مثل تنس الطاولة، والبيلياردو، والتزلج، والسباحة، الكرة الطائرة، وكرة السلة وغيرها من الأنشطة الرياضية، والمرافق الرياضية بما يتوافق مع اشتراطات اللعبة.
الصالات الرياضية	هي صالة واحدة مغلقة يمارس فيها نوع واحد أو أكثر من الأنشطة الرياضية مثل صالة كرة السلة والطائرة واليد.
الملاعب المفتوحة	ملاعب مفتوحة لممارسة كرة القدم، أو أي نوع من الأنشطة الرياضية التي تمارس في الأندية والمراكز الرياضية.
الرمز الإلكتروني الموحد	خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code)
بطاقة النشاط	البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لأحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط
الكود العمراني	هو مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وربط محيطها العام من خلال هوية محددة. تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية. وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، الرصيف: مساحة مخصصة لمرور المشاة (المارة) وعادة ما تكون مفصولة عن الطريق المخصص لسير المركبات تقادياً للحوادث وذلك إما برفعها عن الطريق وإما بوضع حواجز تمنع اقتران المركبات هذه المنطقة.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذه وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.





موافقة مكتوبة من الأمانة / البلدية لشخص ذي صفة طبيعية او اعتبارية لبناء او فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الإنشائي.	الترخيص البلدي
هي مناطق التجمعات السكنية والمساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة داخل أو خارج النطاق العمراني.	الكتلة العمرانية
الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات، والارتفاعات، ونسبة البناء، ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها. هي مناطق التجمعات السكنية والمساحة المبنية في المدينة أو القرية والمشغولة بالأنشطة المختلفة داخل أو خارج النطاق العمراني.	متطلبات التنظيم المكاني
اللوائح البلدية المحلية التي تحدد كيفية تطوير الممتلكات العقارية في حيز عمراني وتشمل نوعية استخدام الأرض، نسبة التغطية الارتفاع المسموح به الارتدادات، وغيرها.	نظام البناء
النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.	نسبة البناء
المساحة الكلية لموقع ممارسة النشاط والمحصورة داخل حدوده.	مساحة الموقع
المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.	الإرتدادات
هي الطرق الحضرية الرئيسية والسريعة ذات مسار متعدد ومصمم الاستيعاب حركة مرورية كبيرة.	الطرق الإقليمية
هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له ولا تتطلب مساحة إضافية.	الأنشطة المتجانسة
هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.	الأنشطة الإضافية
الصوت المزعج غير المرغوب فيه أو الذي يؤثر سلباً على صحة الإنسان والكائنات الحية وجودة البيئة وتنشأ من الأنشطة البشرية المختلفة كالصناعة ووسائل المواصلات والأعمال الإنشائية وغيرها .	الضوضاء
هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن ١,٢٠ متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.	دور القبو
هو كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الجسدية أو العملية أو الذهنية أو الحسية أو النفسية قد يمنعه - عند تعامله مع مختلف التحديات - من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.	الشخص ذوي الإعاقة:
تستخدم لتجميع أو نقل المواد أو فرز النفايات وعادة ما تكون مصنوعة من المواد المعدنية أو غيرها. الوعاء: نوع من أنواع الحاويات يستخدم لجمع النفايات داخل المنشأة وتكون مصنوعة من البلاستيك أو المعدن أو غيرها.	الحاوية
مساحة مخصصة لمرور المشاة (المارة) وعادة ما تكون مفصولة عن الطريق المخصص لسير المركبات نقادياً للحوادث وذلك إما برفعها عن الطريق وإما بوضع حواجز تمنع اقتحام المركبات هذه المنطقة.	الرصيف





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

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





مقدمة





١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الجبيل في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع نادي صحي رياضي بحي (العزيرية الأول) بالمخطط رقم (٧/١٩٩) على القطعة رقم (١٣٢) بمحافظة الجبيل وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها، وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"






وصف الموقع





٢ وصف الموقع:

الأنشطة الرياضية والترفيهية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي رياضي				مكونات النشاط
محافظة الجبيل	البلدية	الجبيل	المدينة	موقع العقار
العزيزة الأول	الحي	-	الشارع	
١٣خ	رقم القطعة	٧/١٩٩	رقم المخطط	
				باركود الموقع
شارع عرض ٢٠,٠٠ م		شمالاً		حدود العقار
مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠,٠٠ م		جنوباً		
شارع عرض ٢٠,٠٠ م		شرقاً		
نافذ عرض ٨,٠٠ م		غرباً		
أرض فضاء				نوع العقار
(٢م ١٢٣٤.٣١) (ألف ومئتان وأربعة وثلاثون متراً مربعاً وواحد وثلاثون سنتيمتر مربع)				المساحة التقريبية للموقع
٢٦,٨٥٠٤٦٨	دائرة عرض	٤٩,٨٠٣١٧٧	خط طول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

بيانات أخرى:

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





اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:**١,٣ من يحق له دخول المنافسة:**

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال النوادي الصحية الرياضية التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢,٣ لغة العطاء:

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

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

٣,٣ تقديم العطاء:

١,٣,٣ تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي 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 ١٩٩٠٠٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

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

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل او الإضافة عليها بعد ذلك.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرض) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرض مع مراعاة التأجيل والتعديل.





٦,٣ سرية المعلومات:

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

٧,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١,٧,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٧,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٧,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

٨,٣ مدة سريان العطاء:

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

٩,٣ الضمان:

- ١,٩,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ٢,٩,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١١,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١,١١,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١١,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣,١١,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.





- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣, ١٠, ٣ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال النوادي الصحية الرياضية.
- ١٣,١١,٣ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (٣, ١١) سارية المفعول عند فتح العطاء.





واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع 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 الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 تعديل العطاء:

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

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) 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.





الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد:

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤,١,٦ 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.

٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع 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 إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٢,٦ تسليم الموقع:

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

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





الاشتراطات العامة





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل**٧ الاشتراطات العامة:****١,٧ توصيل الخدمات للموقع:**

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع 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.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٣,٧ 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 على سبيل المثال (وزارة الرياضة، وزارة التجارة، والدفاع المدني، وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء وتنفيذ مشروع النادي الصحي الرياضي والأنشطة المقامة به إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.**٢,٥,٧** التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.**٣,٥,٧** مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.**٤,٥,٧** المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.**٥,٥,٧** توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.**٦,٥,٧** التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.**٧,٥,٧** دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.**٨,٥,٧** إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل**٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:**

- ١,٦,٧** للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- ٢,٦,٧** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٤,٦,٧** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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.
- ٥,٦,٧** يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦,٦,٧** يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٧,٦,٧** يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (النادي الصحي الرياضي) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة 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 الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣ هـ وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير الا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد 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 بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلتزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم إلتزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المترتبة للأجرة السنوية بنسبة (١٠ %) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ 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 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.

١٣,٧ فسخ العقد:**يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:**

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ 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.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

- مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً والبلدية غير مسؤولة عن أي خلاف ينشأ بين المستثمر والمستأجرين من الباطن وعلى المتضرر اللجوء للجهات المختصة..
- ٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ١٦,٧ أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقييم الميلاذي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ الإلتزام باشتراطات المباني الرياضية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- ١١,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





الاشتراطات الخاصة





الاشتراطات الخاصة:	٨
مدة العقد:	١,٨
مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.	
فترة التجهيز والإنشاء:	٢,٨
يمنح المستثمر فترة تعادل (0%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.	
النشاط الاستثماري المسموح به:	٣,٨
النشاط الاستثماري المسموح به هو مشروع نادي صحي رياضي حسب الوارد بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.	
متطلبات الترخيص:	٤,٨
يجب أن تكون إجراءات الإصدار والإلغاء والتجديد والتعديل والإيقاف للترخيص وفقاً لنظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.	١,٤,٨
يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.	٢,٤,٨
يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها.	٣,٤,٨
يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه.	٤,٤,٨
يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.	٥,٤,٨
متطلبات تجهيز الموقع:	٥,٨
تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.	١,٥,٨
عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.	٢,٥,٨
إزالة الأشغال من الموقع.	٣,٥,٨
نقل المخلفات وإزالة النفايات.	٤,٥,٨
يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.	٥,٥,٨
يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.	٦,٥,٨
يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنه المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.	٧,٥,٨
الإلتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.	٨,٥,٨
يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الإلتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.	٩,٥,٨





٦,٨ متطلبات الموقع والمساحة:

تطبيق الاشتراطات بالجدول أدناه بما لا يتعارض مع المخططات المعتمدة.

موقع مستقل	التصنيف
وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط.	نسبة البناء
	الإرتدادات المطلوبة
	الإرتفاعات المسموح بها
حسب الاشتراطات البلدية الصادرة.	المواقف
حسب التصميم المقترح لأبعاد الموقع بما يتناسب مع نوعية النشاط وبما لا يتعارض مع متطلبات الجهة المشرفة.	الحد الأدنى للمساحة (لنشاط الرئيسي)
<ul style="list-style-type: none">يجب أن يكون الموقع مخصص للاستخدام (التجاري أو الترفيهي أو الرياضي) داخل أو خارج الكتلة العمرانية على أطراف المدينة شارع تجاري أو طريق إقليمي.تقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل الوزارة، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص بالأمانة/ البلديات، لتقييم تأثير الحركة المرورية والاستخدامات والطرق المحيطة مع أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهة المشرفة.	المراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة
<ul style="list-style-type: none">يجب أن تكون الأسوار الخارجية - في حال وجودها - وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع عليها النشاط.يجب أن تكون السلاالم الخارجية ومدخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود الملكية.يجب أخذ موافقة الهيئات الملكية وهيئات تطوير المدن والجهات الواقعة ضمن نطاق إشرافها.	متطلبات أخرى

تكون المراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة ضمن جزء من مبنى قائم أو موقع مستقل مخصص للاستخدام (التجاري أو الترفيهي) داخل المدن أو خارج الكتلة العمرانية على أطراف المدينة على شارع تجاري أو طريق إقليمي.

٧,٨ متطلبات الواجهات والمظهر العام للنشاط:

١,٧,٨ يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المنشأة وفقاً للكود العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية.

٢,٧,٨ يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.

٨,٨ متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة:

- ١,٨,٨ يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفق الشروط التالية:
- ألا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن (٥٠%) من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص.
 - المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.
 - ألا تقل مساحة النشاط الإضافي عن (٢م٦) ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
- ٢,٨,٨ يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٩,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,٩,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة لديها خبرة في صيانة المباني الرياضية وسبق لها صيانة مراكز رياضية مشابهة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... إلخ.
- ٢,٩,٨ يجب تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة وفقاً لتعليمات الشركة المصنعة.
- ٣,٩,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٤,٩,٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة يمثلون إدارة النادي الصحي الرياضي لمواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٥,٩,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي هذه الأماكن.
- ٦,٩,٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار،
- ٧,٩,٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على اني راعى ان يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق او الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.
- ٨,٩,٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ٩,٩,٨ يجب إجراء الصيانات التصحيحية للمعدات في حال تعطلها وفق تعليمات الشركة المصنعة وعدم إصلاحها بشكل خاطئ أو عشوائي مخالف قد يتسبب في حوادث أو إصابات.
- ١٠,٩,٨ صيانة واجهة المنشأة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة المسببة للتشوه البصري.
- ١١,٩,٨ صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملصقات، والعيوب، والتشققات والشروخ الكبيرة المسببة للتشوه البصري.
- ١٢,٩,٨ الإلتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة النادي الصحي الرياضي.
- ١٣,٩,٨ يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود النادي الصحي الرياضي المرخص له.
- ١٤,٩,٨ توفير وسائل دفع إلكترونية وصالحة وجاهزة للاستخدام ويمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني، كما يجب وضع ملصقات لخيارات الدفع الإلكتروني على واجهات المشروع او داخله.
- ١٥,٩,٨ الإلتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.
- ١٦,٩,٨ الإلتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
- ١٧,٩,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- ١٨,٩,٨ تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ١٩,٩,٨ تراعى تعليمات التشغيل الخاصة بالجهة المنتجة للأدوات والمعدات التي تستخدم في المنشأة.
- ## ١٠,٨ الإلتزام باللوائح:
- ١,١٠,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
- ٢,١٠,٨ الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل**١١,٨ مواقف السيارات:****يلتزم المستثمر بما يلي:**

١,١١,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.

٢,١١,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (0%) من المواقف العامة وبعدها أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥) متر مربعاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٣,١١,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
٤,١١,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي النادي الصحي الرياضي أو العاملين فيها.

١٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان - حفظه الله لأبحاث الإعاقة.

١٣,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

١٤,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

١٥,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

١,١٥,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.

٢,١٥,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.

٣,١٥,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبل

- يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية 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 إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

متطلبات اللوحات الداخلية: ١٦,٨

- يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المحل / المنشأة (ملصق لوحة لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
- يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.
- في حال رغبة المستفيد عرض الوثائق والملصقات كإرشادات والتنبيهات وارقام البلاغات، ومنع التدخين، وإرشادات الدفاع المدني، وأوقات العمل الرسمية، وأي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها يجب عرضها على مستعرض لوحي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وان تكون بحالة سليمة وخاليه من العيوب.

المسئولية عن حوادث العمل: ١٧,٨

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

مواعيد العمل: ١٨,٨

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالنادي الصحي الرياضي حسب الأنظمة والتعليمات، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمانة / البلدية والجهات المختصة.

الاشتراطات الأمنية: ١٩,٨

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ١٤٢٦ / ٧ / ٨ هـ.

يجب تركيب كاميرات أمنة وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنة ولائحته التنفيذية.

يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل النادي الصحي الرياضي.





الاشتراطات الفنية





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

٩ الاشتراطات الفنية:**١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**

١,١,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، والإلتزام باشتراطات وزارة الرياضة من الناحية التشغيلية، ومتطلبات المديرية العامة للدفاع المدني.

٢,١,٩ الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ للنادي الصحي الرياضي التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.

٣,١,٩ الإلتزام بحدود الضوضاء المسموح بها في المناطق السكنية والتجارية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء.

٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.

٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق استشاري البلدية.

٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيير قطعة الأرض.

٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وإيشاراف البلدية.

٥,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.

٧,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

٨,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

٣,٩ الاشتراطات المعمارية:

١,٣,٩ يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.

٢,٣,٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٣,٣,٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

٤,٣,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

٥,٣,٩ تشطيب أرضيات النادي الصحي الرياضي بمواد مناسبة لنوعية اللعبة التي تمارس عليها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية، ومتطلبات الاتحادات السعودية.

٦,٣,٩ تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

- ٧,٣,٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (٢%) لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل.
- ٨,٣,٩ يسمح بإقامة القبو على حدود مسطح الدور الأرضي فقط، ويسمح باستخدامه للأغراض التالية:
- ٩,٣,٩ مواقف السيارات.
- ١٠,٣,٩ الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- ١١,٣,٩ يجب إضاءة المواقف والممرات المؤدية إلى المباني الرياضية مع الإلتزام بصيانتها عند الحاجة.

٤,٩ الاشتراطات الإنشائية:

الإلتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:

- ١,٤,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (SBC-301-307) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والتربة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.
- ٢,٤,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
- ٣,٤,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC٣٠١-٣٠٦) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية.
- ٤,٤,٩ عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات والتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٥,٤,٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٦,٤,٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها. يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٧,٤,٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحبي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٣٤ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س (٣٠٠) (SBC300).
- ٨,٤,٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٩,٤,٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٠,٤,٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١١,٤,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين / الجمهور على الأسقف ذات البجور الواسعة ومدرجات الجمهور حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- ١٢,٤,٩ اخذ اوزان المياه والتأثير الديناميكي لها على العناصر المحيطة بالمباني التي تحتوي على حمامات سباحة أو خزانات مياه ضخمة ضمن النظام الإنشائي للمباني.
- ١٣,٤,٩ مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC30-٣٠٦) عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ١٤,٤,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة من





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

المنشآت المعدنية.

- 10,٤,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الإرتفاعات والاحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة انشائية.
- 1٦,٤,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى التي تستخدم في المراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- 1٧,٤,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الإرتفاعات والاحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة انشائية.
- 1٨,٤,٩ الإلتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناء على المخططات المعتمدة وتقرير مجسمات واختبارات الرتبة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
- 1٩,٤,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم من الأمانة / البلدية قبل البدء في التنفيذ كما يتوافر في المبنى للاشتراطات التالية:

٢٠,٤,٩ مواد البناء:

- أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الالياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٢١,٤,٩ الأرضيات:

- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٢٢,٤,٩ الأسقف:

- 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 متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
- يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهيكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.
- يجب أن تكون السقف المستعار مصنوعاً من مواد غير قابلة للاشتعال.

٢٣,٤,٩ الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:

- يجب الإلتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الايبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

- يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المنشأة، ويستثنى من ذلك المجلات 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 ضمن حدود المنشأة.
- يجب أن يخلو الدرج والأرصفة 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 بالميول المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.

0,9 اشتراطات الأعمال الكهربائية:

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

- 1,0,9 تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401)، مع تطبيق الآتي لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد للمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة والمساح العامة المعدة لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:
 - تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد إثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الصالات المعدة لتواجد أكثر من ٥٠ فرد مع تطبيق متطلبات البنود رقم (٧١٨:٥٥ و ٧١٨:٥٣) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401).
 - توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (١٠٠٨ و ١٠١٣ و ٦٠٤) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
- 2,0,9 تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدات الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية (Metal Halide) في المناطق المعرضة فيها للكسر داخل الصالات الرياضية والملاعب المفتوحة طبقاً لمتطلبات البند رقم (E ١٠٠,٤١) من (NFPA ٧٠).
- 3,0,9 تطبيق متطلبات الفصول أرقام (٤٣ و ٥٢ و ٥٤) و البنود رقم (٣,٦-٥٣) و (١,١,٢,٨-٨٤) والملحق رقم Annex F (01) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401) فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.
- 4,0,9 تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (SBC201) والكود السعودي الكهربائي (SBC401)، وكود الحماية من الحريق، (SBC801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية.
- 0,0,9 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- 1,0,9 في حالة الاندية والأكاديميات والمراكز والصالات الرياضية والملاعب المفتوحة وأندية الرماية المستقلة يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

- فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية. **٧,٥,٩**
- الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من الكود السعودي الكهربائي (٤٠١-SBC) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (٦٠١-SBC) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات المقدمة الخاصة بالكهرباء.
- يجب توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقاييس المعدة للاستخدام العام بواسطة غير المختصين طبقاً للبند رقم (٦,٤) من الفصل رقم (٥٥) والبند رقم (٣,١) من الفصل رقم (٤١) من الكود السعودي الكهربائي (٤٠١-SBC).
- يجب توفير وسائل أو مفاتيح لفصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية، تستخدم عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً للبند رقم (٦,٣) من الفصل رقم (٥٣) من الكود السعودي الكهربائي (٤٠١-SBC).
- تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن توجد اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- يجب تأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (٤٠١-SBC).
- الالتزام بأجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل. **١٢,٥,٩**
- متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٥١-SBC)], كود البناء السعودي العام (٢٥١-SBC) الفصول أرقام (٩&٩-SECTION-UM).
- المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٥١-SBC)], البنود رقم (٥٠٨ و٦٠٤ و٦٠٥ و٦٠٨ و١٠٠٨٩)، والبند رقم (٩٠٧)، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (٩١٣ و١٠١٣).
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب ان تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي). **١٥,٥,٩**
- تكون اللوحات الخارجية داخل صناديق محمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم. **١٦,٥,٩**
- يكون التعامل مع لوحات الكهرباء والتمديدات والتوصيلات الكهربائية وصيانتها من قبل فنيين ومختصين كهرباء مؤهلين. **١٧,٥,٩**
- يجب تغطية جميع الكابلات الكهربائية وتوصيلات الهاتف التابعة لوحدات تسديد الحساب بعيداً عن أماكن الحركة ومرور المستفيدين. **١٨,٥,٩**
- يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية، وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام. **١٩,٥,٩**
- ٦,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:**
- التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣). **١,٦,٩**
- التوصيلات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار. **٢,٦,٩**
- التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت في الجدار. **٣,٦,٩**





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

- ٤,٦,٩ التمديدات الكهربائية مستخدمة في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط.
- ٥,٦,٩ توفر خط أرضي في التمديدات الكهربائية.
- ٦,٦,٩ سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ٧,٦,٩ مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٨,٦,٩ علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٩,٦,٩ الأجهزة والتمديدات الكهربائية مختبرة من قبل جهة معتمدة.
- ١٠,٦,٩ المحركات الكهربائية نظيفة وفي حالة جيدة.
- ١١,٦,٩ الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة تتوافق مع الكود.
- ١٢,٦,٩ المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
- ١٣,٦,٩ غرف لوحة التحكم الكهربائية مزودة بلوحة دالة عليها وظاهرة بشكل جيد.
- ١٤,٦,٩ أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت.

- ١,٧,٩ الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي وللمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO) ، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية من الكود السعودي (SBC-٦٠١).
- ٢,٧,٩ الإلتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣,٧,٩ الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,٨,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٨,٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) ، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية (فصل ٤ - جدول (٤٠٣، ٣، ١، ١) والفقرة رقم (١٠٢، ٣) متضمناً متطلبات الصيانة ، والفقرة (٤٠٣، ٢، ١) الخاصة بعملية تدوير الهواء في المساح المغطاة (إن وجدت) والبند رقم (٩١٤) الخاص بغرف الساونا (إن وجدت) ، والفصل (٢٨) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- ٣,٨,٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW ٣٥٠) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٩,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

- ١,٩,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨، الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والفصل التاسع الفقرة رقم (٩٠٣، ٢، ٣) والفقرة رقم (٩١٥، ٢، ٣) والفقرة رقم (٩، ٣، ٣، ١، ١) والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم (٥٧٠٤، ٣، ٤، ٢) والفقرة رقم (٥٧٠٥، ٣، ٥، ٢)، والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (٦١٠٣، ٢١، ٤) فيما يخص مستلزمات





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

- مكافحة الحريق.
- ٢,٩,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨، كود البناء السعودي العام (SBC201)، الفصل التاسع على أن يكون مسؤولية تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٣,٩,٩ فصل أي مواد أو أدوات تساعد على احتمال خطر الحريق مثل حاويات تخزين المنظفات او وقود المولدات عن مصادر اللهب او احتمال حدوث الشرر.
- ٤,٩,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق والواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201)، للفئة (E) من الاستخدامات التجارية ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٥,٩,٩ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٦,٩,٩ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧,٩,٩ توفر الحد الأدنى من وسائل الإسعاف الطبي الأولي والحد الأدنى من الخدمة الأمنية الخاصة لاستخدامها عند الضرورة.
- ٨,٩,٩ التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- ٩,٩,٩ في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي العام (SBC201) أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) البند (٨, ٥١٣).
- ١٠,٩,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل الخوذات والأحذية الواقية.
- ١٠,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:**
- ١,١٠,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:**
- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة النادي) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
 - توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
 - عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
 - تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
 - منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
 - يمنع تسرب أو طفح لمياه الصرف الصحي بالنادي.
- ٢,١٠,٩ نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:**
- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
 - توفير صابون الأيدي.
 - توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
 - توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
 - يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
 - تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل النادي.

- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.

١١,٩ المتطلبات التشغيلية العامة:

- ١,١١,٩ يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص، ويجب على المستفيد تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
- ٢,١١,٩ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٣,١١,٩ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد، إلا في حال وجود ترخيص إشغال رصيف.
- ٤,١١,٩ يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المنشأة.
- ٥,١١,٩ في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتح المنشأة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- ٦,١١,٩ يجب أن تكون واجهة المبنى خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وتعليمات الجهات الحكومية.
- ٧,١١,٩ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المبنى على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية المنظمة لذلك.
- ٨,١١,٩ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المباني الرياضية والمواقف العامة.
- ٩,١١,٩ يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة بناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.
- ١٠,١١,٩ يمنع استخدام المبنى في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.
- ١١,١١,٩ يجب توفير صندوق الإسعافات الأولية على أن تكون محتوياته وفقاً لاشتراطات الجهة المشرفة.
- ١٢,١١,٩ يجب تركيب وتشغيل الأجهزة والألعاب الرياضية المختلفة من قبل شركات متخصصة في هذا المجال، مع ضرورة عمل الصيانة الدورية اللازمة وفقاً لتعليمات الشركة المصنعة.
- ١٣,١١,٩ صيانة الارضيات والجدران الداخلية والاسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة.
- ١٤,١١,٩ صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري، والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة.

١٢,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:

- ١,١٢,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالمتطلبات المذكورة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصل (١٣).
- ٢,١٢,٩ الإلتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفر العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ [الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)، كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصل (٧٢٠).





١٣,٩ متطلبات الوصول الشامل:

- ١,١٣,٩ الإلتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفرغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201)، الباب رقم (١١) والفصل (١٠٠٩) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة في عام ٢٠١٠.
- ٢,١٣,٩ الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨. كود البناء السعودي العام (SBC201) الفصل (١٠٠٩-١٠).
- ٣,١٣,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201).
- ٤,١٣,٩ يجب تزويد المنشأة الرياضية التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٥,١٣,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (٤) طبقاً لكود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ كود البناء السعودي العام (SBC201) مع الإلتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

الحد الأدنى للموقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢٥-١
٢	٥٠-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢ % من مجموع المواقف	١٠٠٠-٥٠١
٢٠ موقفاً بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف

١٤,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والإلتزام بالاشتراطات التالية:

١,١٤,٩ متطلبات الكشف الخارجي:

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تُشير إلى توافيقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٢. يجب أن تُشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
٤. يجب أن يكون الكلاينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية .
٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).
- ٢,١٤,٩ متطلبات سبل الهروب:**
١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (١١٠ م).
٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.
٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنايبب أو المعدات عن ٦٠سم.
٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.
٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (١-٥٠٠) شخص.
٧. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشحات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).
٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر .
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.
- ١٥,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:**
- ١,١٥,٩ الإلتزام بتقديم خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق من مكتب هندسي استشاري مرخص من قبل الدفاع المدني.
- ٢,١٥,٩ تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ٣,١٥,٩ يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل دوري بما يتوافق مع متطلبات الكود.
- ١٦,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:**
- ١,١٦,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد ارتفاع عن 1500 مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠سم) .
- ٢,١٦,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٦,٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٤,١٦,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشحات والمضخات





أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الجبيل

- والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- 0,16,9 يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- 1,16,9 يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- 7,16,9 تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء النادي الصحي الرياضي.
- 17,9 متطلبات الدفع الإلكتروني:**
- 1,17,9 يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
- 2,17,9 يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
- 3,17,9 يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة الورشة / المنشأة أو داخل المبنى.
- 18,9 المتطلبات الخاصة بالعاملين:**
- 1,18,9 يجب الالتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزبي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
- عدم استخدام النادي الرياضي للسكن.
 - عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.
- 19,9 تأمين إسعافات أولية:**
- على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.
- 20,9 اشتراطات الدفاع المدني:**
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 21,9 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:**
- 1,21,9 استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- 2,21,9 يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
- 3,21,9 في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- 22,9 متطلبات المواد الخطرة:**
- 1,22,9 يجب تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود السعودي.
- 2,22,9 أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- 3,22,9 يجب تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.
- 4,22,9 يجب تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.
- 5,22,9 يلزم عدم وجود مصادر اشتعال.
- 6,22,9 أن تكون التهوية مناسبة.
- 7,22,9 يلزم وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- 8,22,9 أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- 9,22,9 استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.





٢٣,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١,٢٣,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفتة (A3) من الاستخدامات الرياضية.

٢,٢٣,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني الجديدة الواردة في هذا الإصدار طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من الوزارة.

٣,٢٣,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.

٤,٢٣,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٥,٢٣,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذة، وأحذية واقية.

٦,٢٣,٩ تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.





المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الجبيل
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع نادي صحي رياضي في مدينة الجبيل بغرض استثماره من خلال المنافسة، 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) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
العنوان الوطني	ص.ب
البريد الالكتروني	الرمز البريدي

العنوان:

.....
.....

التاريخ

التوقيع





كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع: ٢,١٠

كارت الوصف: ١,٢,١٠

بيانات الموقع

اسم البلدية	بلدية الجبيل	اسم الحي	العزيزة الأول
رقم المخطط	٧/١٩٩	النشاط المقترح	نادي صحي رياضي
رقم القطعة	خ ١٣	رمز الاستخدام	خ-ت - خدمات تجارية
النشاط الاستثماري	تجاري	حالة الموقع	أرض فضاء
دوائر العرض	٢٦,٨٥٠٤٦٨	خطوط الطول	٤٩,٨٠٣١٧٧
المساحة التقريبية للموقع	٢م ١٢٣٤.٣١		
رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/V3rflVwfpYRpAuK6		

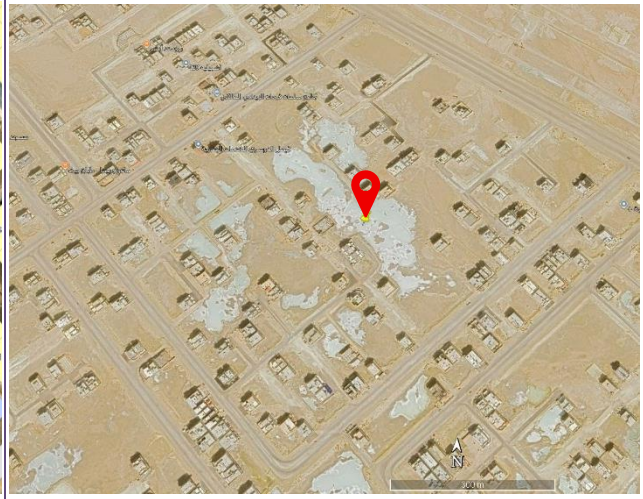
الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود
شمالا	شارع عرض ٢٠,٠٠ م
جنوبا	مواقف سيارات وشارع عرض ٢٠,٠٠ م
شرقا	شارع عرض ٢٠,٠٠ م
غربا	نافذ عرض ٨,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي



المصور الفضائي



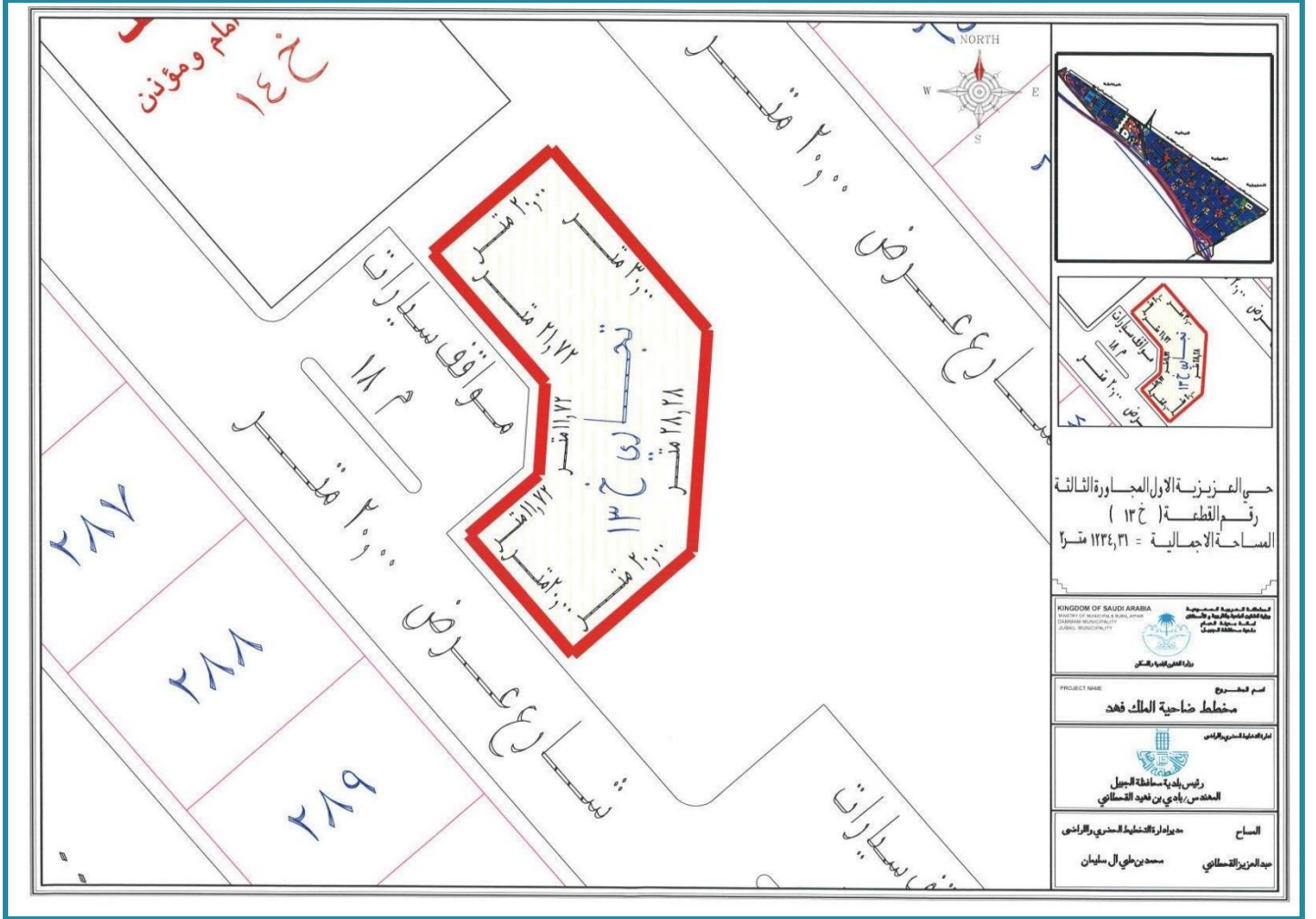


كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع نادي صحي رياضي
بلدية محافظة الجبيل



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٢,٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:





محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: / / ١٤٤٧ هـ	
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع نادي صحي رياضي بمدينة الجبيل بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الجبيل وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع:</p> <p>رئيس بلدية:</p> <p>التوقيع:</p> <p>صورة لملف العقار</p>	





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمشروع النادي الصحي الرياضي وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المباني الرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠١/١٦هـ وما يستجد عليها من تحديثات.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحدات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عابن الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر





0,10 نموذج العقد:

رقم العقد:
تاريخ العقد:

عقد تأجير

بعاون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:
1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته.....
والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:
هاتف:
فاكس:
ص.ب:
المدينة:
الرمز البريدي:
البريد الإلكتروني:

2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد..... برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر:
رقم المبنى:
اسم الشارع:
الحي:
المدينة:
الرمز البريدي:
الهاتف:
فاكس:
البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".
التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
 - ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
 - ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
 - ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعترية شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
	المستندات التالية مكتملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ..... وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ..... ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودية. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
	١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبل

وصف الموقع			البند الرابع
وصف العقار:			١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعدد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
المدينة:			
رقم المخطط:			
حدود العقار:			
مساحة العقار:			
المساحة الإجمالية: () متراً مربعاً مساحة المباني: () متراً مربعاً			
الغرض من العقد			البند الخامس
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللوائح والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.			
مدة العقد			البند السادس
مدة العقد () سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.			
قيمة العقد وألية الدفع			البند السابع
١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) أثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).			
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة	
إلتزامات المستثمر			البند الثامن
١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات			





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

<p>المرفقة بهذا العقد.</p> <p>٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدما إلى الطرف الأول.</p> <p>٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.</p> <p>٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p>	
المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار	البند التاسع
<p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	
الرقابة على تنفيذ العقد	البند العاشرة
<p>لأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	
التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد	البند الحادي عشر
<p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام</p>	





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد	البند الثاني عشر
<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.</p> <p>٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت.</p> <p>ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p>	
تعديلات العقد	البند الثالث عشر
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الجبيل

البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٦/٢٩/٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.
البند الخامس عشر	الإخطارات والمراسلات
	١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.
البند السادس عشر	الخلاف بين الطرفين
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حذر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

