



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج سيارات)

على القطعة رقم (2خ) بالمخطط (1/188) ضاحية الملك فهد

مخطط معارض السيارات بلدية محافظة البيضاء

المنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ.

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



فهرس المحتويات:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	7
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	9
1	مقدمة	10
2	وصف الموقع	11
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	13
	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	13
	2 / 3 لغة العطاء	13
	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	13
	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	13
	5 / 3 تقديم العطاء	13
	6 / 3 كتابة الأسعار	14
	7 / 3 مدة سريان العطاء	14
	8 / 3 الضمان	14
	9 / 3 موعد الإفراج عن الضمان	14
	10 / 3 مستندات العطاء	15
	11 / 3 سرية المعلومات	16
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	17
	1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
	2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	17
	3 / 4 معاينة العقار	17
5	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
	1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	18
	2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف	18
	3 / 5 سحب العطاء	18
	4 / 5 تعديل العطاء	18
	5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف	18
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع وطريقة المفاضلة بين العروض	19
	1 / 6 الترسية والتعاقد	19
	2 / 6 تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	22
	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	22

22	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	3 / 7
22	تنفيذ الاعمال	4 / 7
22	مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5 / 7
23	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	6 / 7
23	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7 / 7
23	استخدام الموقع للغرض المخصص له	8 / 7
23	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9 / 7
24	موعد سداد العائد السنوي	10 / 7
24	ضريبة القيمة المضافة	11 / 7
24	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12 / 7
24	متطلبات الأمن والسلامة	13 / 7
25	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء العقد	14 / 7
25	فسخ التعاقد	15 / 7
26	أحكام عامة	16 / 7
27	الاشتراطات الخاصة	8
27	مدة العقد	1 / 8
27	فترة التجهيز والإنشاء	2 / 8
27	النشاط الاستثماري المسموح به	3 / 8
27	أخذ الموافقات والتصاريح	4 / 8
28	مواقف السيارات	5 / 8
28	اشتراطات التشغيل والصيانة	6 / 8
29	الاشتراطات الأمنية	7 / 8
29	متطلبات الوصول الشامل	8 / 8
30	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	9 / 8
30	اللوحات الإعلانية	10 / 8
30	اللوحات الارشادية	11 / 8
30	نظام السعودة	12 / 8
30	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	13 / 8
30	تأمين إسعافات أولية	14 / 8
31	الغرامات والجزاءات	15 / 8
32	الاشتراطات الفنية	9
32	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1 / 9
32	الاشتراطات التنظيمية	2 / 9
32	اعتماد التصميم الابتدائي	3 / 9
34	الاشتراطات المعمارية	4 / 9
35	الاشتراطات الانشائية	5 / 9

36	الاشتراطات الكهربائية	6 / 9
37	الاشتراطات الميكانيكية	7 / 9
37	اشتراطات الأعمال الصحية	8 / 9
38	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9 / 9
38	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10 / 9
38	متطلبات الحماية والوقاية من الحريق	11 / 9
41	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	12 / 9
42	المرفقات	10
42	نموذج العطاء	1 / 10
43	المخطط العام للموقع	2 / 10
44	محضر تسليم العقار	3 / 10
45	إقرار من المستثمر	4 / 10
46	نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	5 / 10
47	بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة	6 / 10
48	الهيكل التنظيمي للشركة	7 / 10
49	قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة	8 / 10

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

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

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
مظروف العرض المالي ويحتوي على			
1	1-1	نموذج العطاء المالي موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.	
	2-1	أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي، وساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف المالية.	
مظروف العرض الفني ويحتوي على			
2	1-2	عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف (إن وُجدت) وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.	
	2-2	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	
	3-2	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).	
	4-2	صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة بالسجل.	
	5-2	صورة سارية المفعول من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.	
	6-2	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	
	7-2	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	
	8-2	صورة إثبات العنوان الوطني.	
	9-2	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.	
	10-2	بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في إدارة وتشغيل وتنفيذ المشروعات المماثلة.	
	11-2	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	

		صورة سارية المفعول من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية.	12-2	
		التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.	13-2	
		صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودة الصادة من مكتب العمل).	14-2	
		أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وصورة إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.	15-2	
		نسخة من إعلان المنافسة.	16-2	
		الرقم الضريبي للمنشأة	17-2	
		أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).	18-2	

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

ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد "إنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج سيارات) بالقطعة رقم (2خ) بالمخطط (1/188) مخطط معارض السيارات بضاحية الملك فهد بلدية البيضاء".
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة/ البلدية	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة/ مؤسسة أو فرداً.
كود البناء السعودي	مجموعة من الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاعه منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
إجمالي مساحة البناء	مجموع مساحة أدوار المبنى وتشمل مساحة جميع المباني المسقوفة، باستثناء المناور والأفنية الداخلية المكشوفة، والمظلات المفتوحة، وأدوار الميزانين وأدوار مواقف السيارات تحت الأرض (أدوار القبو).
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويُسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الارتفاع الكلي للمبنى	المسافة الرأسية المقاسة من منسوب الرصيف أمام المدخل الرئيسي حتى منسوب ظهر بلاطة سطح المبنى.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.



مكان مخصص لتجميع وبيع السيارات بمختلف أنواعها (جديدة، مستعملة، تالفة أو مصادرة) من خلال نظام المزايمة أو العروض المباشرة، ويتم البيع من خلالها لمن يدفع أعلى سعر.	ساحة عرض وبيع السيارات
موقع لإيواء السيارات والمعدات تتم فيه عمليات البيع والشراء بحضور مجموعة من الأشخاص (مزاوم علني).	المزاوم
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.	الكراسة

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى 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 (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم مَوْقِع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج سيارات) على القطعة رقم (2) بالمخطط (1/188) مخطط معارض السيارات بضاحية الملك فهد بلدية محافظة البيضاء"، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات هذه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول

المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (2870) الرمز البريدي: (31146) تليفون: (0138341000) فاكس: (0138339977).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (+966 500398552) – ايميل (Inv@momra.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

2. وصف الموقع (ساحة مزادات حراج السيارات)

ساحة عرض وساحة مزادات حراج سيارات				النشاط
مكاتب إداري واستقبال واستراحة عملاء		مكاتب تجارية.		مكونات النشاط
ورشة فحص كمبيوتر.		مواقف مظلة لسيارات المزاد.		
مكتب خدمات سيارات		دورات مياه.		
مكتب تأمينات.		كوفي شوب.		
رقم القطعة	2خ	المخطط	1/188	بيانات الموقع
اسم البلدية	البيضاء	الحي	ضاحية الملك فهد	
المساحة				(16,458 م ²) (ستة عشر ألفاً وأربعمائة وثمانية وخمسون متراً مربعاً)
شمالاً	قطع أراضي بطول 150 متر	شرقاً	شارع عرض 20 متر بطول 106 م	حدود الموقع
جنوباً	شارع عرض 20 متر بطول 142 م	غرباً	شارع عرض 20 متر بطول 106 م	
حدوثيات الموقع	Y	X	50.013859	
نوع الموقع				أرض فضاء حسب الصور وكروكي الموقع المرفق بالكراسة.
نسبة البناء				(10%) من إجمالي مساحة الموقع مع مراعاة الاشتراطات التنظيمية ومخططات البناء المعتمدة بالمنطقة.
ارتفاع البناء				حسب اشتراطات البلدية
نوع البناء				خرساني أو مسبق الصنع أو أي مواد معتمدة، ويجب أن تكون المباني في جانب واحد من الموقع وفي مكان مناسب بالموقع بحيث تكون في أحد أطراف الساحة
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (2/10)				
https://maps.app.goo.gl/PYPVNUcoUao5Boru8				
				
<ul style="list-style-type: none"> على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة . على مقدم العطاء أن يعاين الموقع والمنطقة المحيطة والتعرف عليه معرفة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع حسب الأنشطة المحددة بالكراسة، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن المشروع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية. المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء بتنفيذ المشروع في حال وجود اشغالات بالموقع. المستثمر بإزالة تلك الاشغالات على حساب الخاص دون أدنى مسؤولية على الأمانة. 				

- لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو بالمجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- يجب على المستثمر تقديم تصميم مقترح للموقع وذلك للمراجعة والاعتماد يتضمن انسيابية الدخول والخروج والمناورة داخل الساحة وما حولها
- على المستثمر توفير عناصر أمن بالموقع محل المنافسة.
- على المستثمر توفير موظفين لتشغيل الموقع محل المنافسة (ساحة العروض والمزادات).
- يلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص لسيارة الشرطة وسيارات البلدية.
- يلتزم المستثمر بعمل بوابات أوتوماتيكية ذكية تنظم عملية الدخول والخروج للساحة.
- يلتزم المستثمر بتركيب لوحات إرشادية يوضح عليها مواعيد بداية ونهاية العمل داخل الساحة وتكون واضحة للجميع.
- يلتزم المستثمر بتركيب لوحات إرشادية يوضح عليها سعر بقاء السيارة داخل الساحة، مع التأكيد على عدم بقاء السيارة بساحة العروض أكثر من أسبوع.
- يلتزم المستثمر بتركيب لوحات إرشادية تبين المعلومات المطلوبة لإتمام عملية البيع أو الشراء.
- يلتزم المستثمر بتجهيز الموقع بكاميرات مراقبة وكافة التقنيات الحديثة المطلوبة للتشغيل.
- دخول السيارة أو خروجها ساحة العرض سواء كان جزء من الساعة أو أكثر في نفس اليوم يدفع عليه رسوم الدخول فقط بمبلغ لا يتعدى (10 ريال للسيارات الصغيرة و 15 ريال للسيارة الكبيرة 7 راكب و 20 ريال ربع نقل) شاملة ضريبة القيمة المضافة.
- يلتزم المستثمر بعمل سور للموقع (عبارة عن حديد وشبك وليس مصمت مثبت على أعمدة حديدية بحيث يري ما بداخل الساحة.
- تكون عناصر تجهيز الموقع محل المنافسة من لوحات إعلانية وأرصفة وأرضيات ومسارات الدخول والخروج وما ذكر أعلاه على حساب المستثمر وذلك بالتنسيق مع البلدية والمرور والجهات ذات الصلة.
- أن يكون هناك مستندات (مطبوعات) باسم المشروع تثبت عمليات البيع أو الشراء، يسلم أصلها للبائع أو المشتري، وتبقى لدى المستثمر صورة منها.
- أن يكون لكل فئة من المركبات حسب لوحاتها سجل بيانات المركبة المبيعة أو المشتراة وما يدل على مواصفاتها.
- أن يثبت في السجل اسم المشتري وجنسيته ورقم هويته - رقم الإقامة - وعنوانه، وجهة عمله، ورقم هاتفه، ورقم القطعة المشتراة، ونوعها.
- عدم شراء أو بيع المركبات بغرض تفكيكها داخل الساحة.
- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الاشغالات وصالح للاستخدام الذي أعد من أجله ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة التجارية وساحات بيع وشراء السيارات بجميع أنواعها التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

1/2/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2/2/3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وفي حال تعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب فنية، يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله مظروفين مختومين بالشمع الأحمر أحدهما للعرض الفني والآخر للعرض المالي، ويكتب عليهما من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.

▪ أمانة المنطقة الشرقية – الدمام – ص.ب: (2870) – الرمز البريدي: (31146).

▪ تليفون: (8341000) – فاكس: (8339977).

4/3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، ويتم تقديم العروض الفنية في المكان المحدد أعلاه.

2/5/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ عن



- 3 / 5 / 3 خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 4 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 6 / 3 كتابة الأسعار: يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
1 / 6 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- 2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.
- 3 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 7 / 3 مدة سريان العطاء:
مدة سريان العطاء (90 يوم) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 8 / 3 الضمان:
1 / 8 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي المقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 2 / 8 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.
- 9 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يُفرج عن الضمان البنكي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.
- 10 / 3 مستندات العطاء:
- على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية في م ظروف العرض الفني:

- 1 / 10 / 3 عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف (إن وُجدت) وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.
- 2 / 10 / 3 تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- 3 / 10 / 3 تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار (فرص) لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة (مع إرفاق الأنشطة).
- 5 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- 6 / 10 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 7 / 10 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 8 / 10 / 3 صورة إثبات العنوان الوطني.
- 9 / 10 / 3 آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ المؤسسة.
- 10 / 10 / 3 بيان بالمشاريع المنفذة خلال السنوات السابقة في إدارة وتشغيل المشروعات المماثلة.
- 11 / 10 / 3 الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة، مع بيان بالإدارة التنفيذية للشركة والجهاز العامل (المسمى الوظيفي وأسماء العاملين)، وفق النموذج المدرج.
- 12 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية.
- 13 / 10 / 3 التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.
- 14 / 10 / 3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).
- 15 / 10 / 3 أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- 16 / 10 / 3 نسخة من إعلان المنافسة.
- 17 / 10 / 3 الرقم الضريبي للمنشأة.
- 18 / 10 / 3 أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
- على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية في م ظروف العرض المالي:
- 19 / 10 / 3 نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 20 / 10 / 3 أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد وبقيمة لا تقل عن (25 %) من قيمة العطاء السنوي المقدم، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.



11 / 3 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر (المطور) الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لفتح المظاريف، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات عن طريق بوابة فرص، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".

3/4 معاينة الموقع:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع وأنظمة البناء والأعمال المتعلقة به.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع العناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3 / 5 سحب العطاء:

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

4 / 5 تعديل العطاء:

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

5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون 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.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد: 1 / 6

تقوم لجنة تحليل المعايير الفنية بفتح ظروف المعايير الفنية أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة والوارد أدناه، وذلك لانتقال المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط إلى مرحلة المفاضلة بين العروض المالية، ولا يعتبر مقدم العطاء مؤهلاً ما لم يحصل على 70 % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح المظاريف المالية لمقدمي العطاءات المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات			
التقييم	الدرجات	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	العناصر الرئيسية
	8 7	خبرة المستثمر (المطور) في تطوير المشاريع المشابهة (15 درجات) عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. إجمالي قيمة المشاريع التطويرية خلال الخمس سنوات الأخيرة.	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (50 درجة)
	5 5 5 5	القدرة المالية للمستثمر (20 درجة) في الخمس سنوات الأخيرة رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال. نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال. نسبة الربحية لا تقل عن 15 % حسب القوائم المالية المدققة نسبة المديونية لا تزيد عن 2.5 % حسب القوائم المالية.	
	10 5	أهلية المستثمر (15 درجات) التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة. عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.	
	25 25 25 25	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (100 درجة) 1. تحليل الموقع (عرض) 2. مراعاة المتطلبات البيئية (عرض) 3. الابتكار في التصاميم وإيجاد حلول تناسب البيئة المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض) 4. الخدمات المقدمة بالمشروع (عرض)	
	5 5 5	الجهاز الإداري والفني للمشروع. خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.	خطة المشروع (20 درجة)



5	مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل. المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.	
15 15	الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة. خطة الاحلال والتجديد (عرض)	التشغيل والصيانة (30 درجة)
يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (70%) وهو ما يعادل (140 درجة من مجموع الدرجات)		

- 1/1/6 يتم استلام العطاءات المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحددين لها ويتم استكمال باقي الإجراءات النظامية.
- 2/1/6 تحال العروض الفنية إلى لجنة تحليل العروض الفنية لتحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ورفع التوصية بمقدمي العطاءات المجتازين فنياً.
- 3/1/6 بعد اعتماد تأهيل المستثمرين فنياً تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بإرسال خطاب للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق البريد المسجل وتحديد الزمان والمكان لفتح المظاريف المالية ومخاطبة المتنافسين غير المجتازين فنياً لتسلموا المظاريف المالية الخاصة بهم.
- 4/1/6 يتم فتح المظاريف المالية للمتنافسين المجتازين فنياً فقط من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحدد لها وإعلان النتائج.
- 5/1/6 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العروض الفنية أولاً لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحدد والوارد أدناه، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً فنياً ما لم يحصل على (70%) من الدرجات على الأقل ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (15) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في استثمار الموقع ومصادرة الضمان.
- 7/1/6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 8/1/6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 9/1/6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر ما دفعه المستثمر ونظراً للإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة.

10 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لأحة التصرف بالقرارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

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

- لا تتعهد الأمانة بأي حال من الأحوال بأي تعهدات مالية متعلقة بالمستثمر مع أي بنك بالمملكة العربية السعودية، ولا تضمن المستثمر في أي قروض مالية أو تعامل مالي من أي نوع يترتب عليه التزامات مالية أو غير مالية، والأمانة غير مسؤولة أمام الجهات ذات العلاقة بهذا الصدد.

- لا تتحمل الأمانة أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي تكاليف أو مصاريف متعلقة بالمشروع أو بتقديم العطاء أو لأي دراسة أو معاملة مالية سواء اكتملت أو لم تكتمل أو تم العمل بها أو سوف يُعمل بها.

7. الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

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

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

4/7 تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

1. أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

2. أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية، كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه.

5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

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

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

7. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات والمشكلات والتسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو



توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ والتشغيل:

- 1 / 6 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- 2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بهذه الكراسة.

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (ساحة لعرض ومزادات السيارات) وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر، 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.

9 / 7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

1 / 10 / 7 تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد خلال الفترة أعلاه يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحقه وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

2 / 10 / 7 يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل (5) خمس سنوات، وتُحتسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

11 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة والمحددة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن، وما تقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي وحسب بنود العقد بالإضافة إلى أي عقوبات أخرى ينص عليها في أي من الأنظمة والتعليمات المتعلقة بهذا الشأن.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

13 / 7 متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
3. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
4. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
5. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء الموقع في حالات الطوارئ.

6. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

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

8. إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقد معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.

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

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

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

15 / 7 فسخ العقد:

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

1 / 15 / 7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2 / 15 / 7 إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية مسبقة من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

3 / 15 / 7 إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

4 / 15 / 7 إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.

5 / 15 / 7 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

6 / 15 / 7 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو حل الشركة وتصفيتها.



7 / 15 / 7 إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

16 / 7 أحكام عامة:

1 / 16 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 16 / 7 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

3 / 16 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4 / 16 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

1. لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

2. لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

3. اشتراطات مزادات السيارات والمعدات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4300031256) وتاريخ 1443/04/06هـ وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.

4. نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

5 / 16 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنوات) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للموقع من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، وبالتالي يعتبر هذا الإشعار جزء لا يتجزأ من العقد.

2 / 8 فترة الإنشاء والتجهيز:

يُمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المئة) من فترة العقد للإنشاء والتجهيز للموقع، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج السيارات)"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط المحدد.

• عناصر المشروع:

- مكتب إداري واستقبال واستراحة للعملاء.
- ورشة فحص كمبيوتر للسيارات.
- مكتب خدمة سيارات.
- مكتب تأمينات.
- مواقف مظلة للسيارات.
- دورات مياه.
- كوفي شوب.

• يلتزم المستثمر في حال طلب الأمانة والجهات المعنية إضافة أي عنصر أو نشاط آخر خلاف الأنشطة المذكورة.

• يجب على المستثمر سرعة تنفيذ الأعمال وتشغيل الموقع خلال مدة أقصاها (30 شهراً) من تاريخ استلام الموقع، كما يلتزم بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنه المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على التشجير، ونظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به، ودعم جهود كفاءة الإنفاق والمشاركة بحملات التوعية والمناسبات الوطنية.

4 / 8 أخذ الموافقات والتصاريح:

يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتصاريح اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني، والدعم والمشرفة، وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة بالمشروع، ويمنع مزاوله النشاط بعد الساعة 12 صباحاً إلا بعد الحصول على تصريح العمل (24 ساعة)، باستثناء شهر رمضان المبارك والأعياد.



5 / 8 مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

1. توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على ألا تقل المواقف عن (8) مواقف لكل (100) متر مربع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
2. تخصيص مواقف لسيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة وبعدها أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مداخل الموقع مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
3. لا يُسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ومراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات، وسهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
4. مراعاة السلامة المرورية والتنظيم داخل المواقف وعمل لوحات إرشادية توضح أماكن الدخول والخروج من وإلى المواقف، وضمان سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

6 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1. التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
2. أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيئاً به تفاصيل الإصلاحات والتغييرات التي نفذت.
3. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
4. فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).
5. إجراء فحوصات واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
6. تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
7. التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر.
8. المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وما عليه، والعناية بنظافة المباني بجميع مرافقها.
9. إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يُعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً والحفاظ على الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

7 / 8 الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

1. جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07 هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
2. الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ.
3. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.
4. تركيب كاميرات داخل المجمع، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.
5. تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

8 / 8 متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 8 / 8 تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- 2 / 8 / 8 استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجميع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 3 / 8 / 8 يتم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 4 / 8 / 8 تزويد المنشأة التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.
- 5 / 8 / 8 توفير (5%) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من كود البناء السعودي (SBC-201).
- 6 / 8 / 8 توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

أعداد ونسب مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76



5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
2 % من مجموع المواقع	1000-501
20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1000 موقف.	أكثر من 1000 موقف

9 / 8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

2 / 9 / 8 تطبيق متطلبات أعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

10 / 8 اللوحات الإعلانية:
الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

11 / 8 اللوحات الإرشادية
يجب على المستثمر وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني.
نظام السعودية: 12 / 8

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 1426/04/15 هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الاشرافية.
الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: 13 / 8

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين، لتقييم تأثير الحركة المرورية على الموقع والاستخدامات والطرق المحيطة.
تأمين إسعافات أولية: 14 / 8

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

الغرامات والجزاءات: 15 / 8

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عن 1444هـ -2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، ويتم تحمل المستثمر وحده الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصحية في حال وقوعها.

9. الاشتراطات الفنية

1/ 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

م	الدليل أو الكود
1	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
2	اللائحة التنفيذية للضوء، وزارة البيئة والمياه والزراعة.
3	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
4	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
5	الالتزام بالأنظمة واللوائح التعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
6	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) ▪ Saudi Construction Code (SBC 301-306) ▪ Saudi Electrical Code (SBC 401) ▪ Saudi Mechanical Code (SBC 501) ▪ Saudi Energy Code(SBC 601) ▪ Saudi Sanitary Code (SBC 701-702) ▪ Saudi Fire Code (SBC 801)

2/ 9 الاشتراطات التنظيمية:

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

3/ 9 اعتماد التصميم الابتدائي:

1/3/ 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف

على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بالتنفيذ على المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

1. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملاحقته.



2. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
 3. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
 5. مناظير للمشروع.
 6. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 7. الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- 2 / 3 / 9 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
1. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 2. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 3. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:
1. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
 2. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 3. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 4. واجهات وقطاعات ملونة.
 5. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
 6. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
 7. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- 4 / 3 / 9 اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:
1. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
 2. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - جداول الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)

3. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية -مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام -مخطط تمديدات الشبكات الداخلية -مخطط توزيع الإضاءة -مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم -نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
4. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف -مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي -تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق -مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جداول المواد والأجهزة).
5. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

4 / 9 الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 4 / 9 توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/65) وتاريخ 1441/11/19هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- 2 / 4 / 9 يُسمح بإنشاء مظلة بنسبة (100%) من مساحة الأرض المتبقية بعد تحقيق الارتداد المطلوب بمقر المزداد.
- 3 / 4 / 9 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2%) لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل.
- 4 / 4 / 9 يُسمح إقامة القبو ويستخدم للأغراض التالية:
 - مواقف السيارات.
 - الخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- 5 / 4 / 9 توفير أماكن مخصصة لموظفي الإدارة، وأخرى للحراسة والأمن، ومواقع جلوس الحضور.
- 6 / 4 / 9 تخصيص أماكن للصلاة بالمزداد تتناسب مع مساحته، وعدد الحضور المتوقع، ويُخصص قسم منفصل منه للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة لكل من الرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسب.
- 7 / 4 / 9 الالتزام أن يكون الدخول والخروج من خلال بوابة واحدة.
- 8 / 4 / 9 توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- 9 / 4 / 9 الالتزام بتوفير غرفة تحكم ومراقبة يمكن من خلالها الحصول على أقصى رؤية ممكنة لمقر المزداد.
- 10 / 4 / 9 تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- 11 / 4 / 9 يمنع إقامة سكن العاملين داخل المزداد.
- 12 / 4 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- 13 / 4 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستخدامات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

- 14 / 4 / 9 أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.
- 5 / 9 الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 5 / 9 تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنشائية) (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية.
- 2 / 5 / 9 التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية في المنشآت المعدنية.
- 3 / 5 / 9 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.
- 4 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق وحسب متطلبات الأمانة.
- 5 / 5 / 9 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 6 / 5 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 7 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 8 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 9 / 5 / 9 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- 10 / 5 / 9 عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- 11 / 5 / 9 لا يجب استخدام الأسمت المقوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمت المقوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمت بورتلاندي عادي مع إضافات، ويجب أن يكون متوافق مع متطلبات الأمانة فيما يتعلق بنوعية مواد البناء والتشطيبات المستخدمة.
- 12 / 5 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- 13 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتائب الأمانة الحرارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

6 / 9 الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 6 / 9 تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد في مقر المزاد المعد لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد، مع تقسيم وحدات الإنارة في المكان على 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 50 فرد مع تطبيق متطلبات البنود (9-718:55) للجمهور (718:53) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-401).
- 2 / 6 / 9 توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية لوحات 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.
- 3 / 6 / 9 الالتزام بإجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- 4 / 6 / 9 المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (1013.3 و 1205.3) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- 5 / 6 / 9 متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك.
- 6 / 6 / 9 الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (9&9-SECTION-UM) الخاص بنظام الإضاءة.
- 7 / 6 / 9 الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- 8 / 6 / 9 الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية، والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.
- 9 / 6 / 9 الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.



- 10 / 6 / 9 الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 من كود البناء السعودي (SBC-401).
- 11 / 6 / 9 الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- 12 / 6 / 9 الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي اللازم في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- 13 / 6 / 9 في حالة وجود مصاعد (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.
- 7 / 9 الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 7 / 9 الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال.
- 2 / 7 / 9 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري معتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، وتحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- 3 / 7 / 9 الالتزام 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.
- 8 / 9 متطلبات التبريد والتهوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501) وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية (فصل - 4 جدول 403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والفصل رقم (28) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- 2 / 8 / 9 يوصى بتجميع مياه التكييف في المحلات والمراكز التجارية التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراوح.
- 9 / 9 متطلبات ترشيد الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:
- الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:
- 1 / 9 / 9 متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - الشبابيك)، وغيرها من الاشتراطات.
- 2 / 9 / 9 متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري للمحارج وأنباب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف وغيرها من الاشتراطات.

- 3 / 9 / 9 متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- 4 / 9 / 9 متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى.
- 5 / 9 / 9 متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- 6 / 9 / 9 متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.
- 10 / 9 / 9 متطلبات الصحة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 10 / 9 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- 2 / 10 / 9 الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفريش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار حطين.
- 11 / 9 / 9 متطلبات الحماية والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر تطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) التالية:
- 1 / 11 / 9 متطلبات الكشف الخارجي: يلتزم المستثمر بما يلي:
1. توفير مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل التاسع من كود الحريق.
 2. يلزم أن تشير 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.
 3. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من أي عوائق.
 4. يجب ألا تقل المسافة عن 90 سم من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق.
 5. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسية المباني) والمواصفات القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألمونيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- 2 / 11 / 9 متطلبات سبل الهروب: يلتزم المستثمر بما يلي:
1. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
 2. يجب ألا يقل عدد المخارج عن 2 عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (500) شخص.
 3. يجب ألا يقل عدد المخارج عن 2 عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (1000-501) شخص.

4. يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 49 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز 30م.

5. يُسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن 29 شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن 23م.

6. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.

7. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

8. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

9. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.

10. يجب أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

3 / 11 / 9 متطلبات التخطيط للطوارئ: يلتزم المستمر بما يلي:

1. يلزم وجود خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.

2. يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

4 / 11 / 9 متطلبات أنظمة الحماية من الحريق: يلتزم المستمر بما يلي:

1. يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن 23م.

2. يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 ملم (1.5 م) عندما يكون وزن الطفاية هن (18 كجم) فأقل، ولا يزيد عن 1100 ملم (1.1 م) عندما يتجاوز وزن الطفاية 18 كجم، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل 100 ملم (10 سم).

3. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.

4. يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة.

5. يجب أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.

6. يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

7. 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، وأن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

5 / 11 / 9 متطلبات التخزين والنظافة العامة: يلتزم المستمر بما يلي:

1. يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.

2. يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوم بشكل مستقر.

3. يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة الإنذار ومصادر الاشتعال الأخرى.

4. يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة 3 م من المبنى المجاور.

6 / 11 / 9 متطلبات السلامة الكهربائية: يلتزم المستمر بما يلي:

1. يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).
2. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
3. عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
4. عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
5. المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
6. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
7. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
8. استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
9. يجب أن يكون سمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
10. يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
11. يجب أن تكون علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
12. يُسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز 90 يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة.

13. يجب أن تكون المحولات متعددة المآخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.

14. يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".

7 / 11 / 9 متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: يلتزم المستمر بما يلي:

1. ألا تكون الديكورات قابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.

8 / 11 / 9 متطلبات المواد الخطرة: يلتزم المستمر بما يلي:

1. يجب فصل المواد المخزنة غير المتوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن 2 كجم أو 2 لتر بإحدى الطرق التالية:

- لا تقل مسافة الفصل بينهما عن 6م.

- تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن 45 سم بين هذه الحاويات.

- وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.

- وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد

غير المتوافقة داخل هذه الخزانات.

2. يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
 3. يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.
 4. يُمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز لأنه أثقل من الهواء.
 5. عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (7.08 م3) واسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن 18 كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.
 6. يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
 - إذا كانت البطارية مفصولة.
 - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو 19 لتر (أيهما أقل).
 - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
 - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
 7. يجب وضع العلامات التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- 12 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستمر بما يلي:
- 1 / 12 / 9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201).
 - 2 / 12 / 9 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.
 - 3 / 12 / 9 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
 - 4 / 12 / 9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

10. المرفقات

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج السيارات) على القطعة رقم (2) بالمخطط رقم (1/188).

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ... / ... / 1447هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع استثمار "إنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج السيارات) على القطعة رقم (2) بالمخطط رقم (1/188)، مخطط معارض السيارات بضاحية الملك فهد بلدية محافظة البيضاء، 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 لمعاليتكم بعرضنا لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب الموضح في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		سعر المتر
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	
				المساحة

- قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها حسب الأنظمة والتعليمات. وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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



3 / 10 محضر تسليم عقار

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات (حراج السيارات) على القطعة رقم (2) بالمخطط رقم (1/188) مخطط معارض السيارات بضاحية الملك فهد بلدية محافظة البيضاء، بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بتاريخ/...../1447هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأتني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

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

مساحة الموقع: (.....م²) (.....متر مربع)

ممثل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

4 / 10 إقرار من المستثمر: يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
 - لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ -2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد وتجديده.
 - لأئحة الاشتراطات الفنية للمباني الترفيهية والرياضية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (4200783184/1) وتاريخ 1442/11/10هـ.
 - فيما لم يرد فيه ينص يتم التقيد بجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بكافة الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:

5 / 10 نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة / مؤسسة
..... لأمانة المنطقة الشرقية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/
المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة ساحة لعرض ومزادات السيارات
(حراج السيارات) على القطعة رقم (2) بالمخطط رقم (1/188) مخطط معارض السيارات بضاحية الملك فهد
بلدية محافظة البيضاء ، محل المنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ والمعلن عنها
بتاريخ...../...../1447هـ وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى
تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

6 / 10 بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة / المؤسسة:

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة

م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
1						
2						
3						
4						
5						

مصادقة المحاسب القانوني:

الاسم:

التوقيع:

يتم نسخ هذا النموذج وتملاً بيانات المشاريع المنفذة.

7 / 10 الهيكل التنظيمي للشركة.



