

كراسة الشروط والمواصفات

ترميم تشغيل وصيانة تجاري سكني (بحي وسط المدينة)

بشارع عبد الله محمد المنيفي بمحافظة عينة

الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
7	مقدمة	1
8	وصف العقار	2
8	اشتراطات دخول المنافسة	3
8	من يحق له دخول المنافسة	1/3
8	لغة العطاء	2/3
9	مكان تقديم العطاءات	3/3
9	موعد تقديم العطاءات	4/3
9	موعد فتح المظاريف	5/3
9	تقديم العطاء	6/3
9	كتابة الأسعار	7/3
9	مدة سريان العطاء	8/3
9	الضمان	9/3
10	موعد الافراج عن الضمان	10/3
10	مستندات العطاء	11/3
10	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
10	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
10	الاستفسار حول بيانات المنافسة	2/3
11	معاينة الموقع	3/4
11	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
11	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
11	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
11	سحب العطاء	4/5
11	تعديل العطاء	5/5
11	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
11	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
11	الترسية والتعاقد	1/6
12	تسليم الموقع	2/6
12	الاشتراطات العامة	7
12	توصيل الخدمات للموقع	1/7
12	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
12	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3/7
12	تنفيذ الأعمال	4/7
13	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
13	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6/7
13	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/7
14	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	8/7
14	موعد سداد الأجرة السنوية	9/7
14	ضريبة القيمة المضافة	10/7
14	متطلبات السلامة والامن	11/7
15	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12/7

الصفحة	المحتويات	م
15	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية	13/7
15	فسخ العقد	14/7
16	أحكام عامة	15/7
17	الاشتراطات الخاصة	8
17	مدة العقد	1/8
17	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
17	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
17	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	4/8
17	اشتراطات التشغيل والصيانة	5/8
18	الاشتراطات الأمنية	6/8
18	تأمين إسعافات أولية	7/8
18	اللوحات الإعلانية	8/8
18	متطلبات المعوقين	9/8
19	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	10/8
19	الاشتراطات الفنية	9
19	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
20	الاشتراطات التنظيمية	2/9
20	اعتماد التصميم الابتدائي	3/9
21	الاشتراطات المعمارية	4/9
22	الاشتراطات الإنشائية	5/9
23	الاشتراطات الكهربائية	6/9
24	الاشتراطات الميكانيكية	7/9
25	اشتراطات الأعمال الصحية	8/9
25	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/9
26	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10/9
26	الغرامات والجزاءات	10
27	المرفقات	11
27	نموذج تقديم العطاء	1/11
28	بطاقة وصف الموقع	2/11
29	محضر تسليم العقار	3/11
30	إقرار من المستثمر	4/11



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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء.		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
6	الرقم الضريبي للمنشأة.		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي.		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
12	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"		

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان 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.

ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (سكني تجاري).
الموقع	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة القصيم.
البلدية	بلدية محافظة عنيزة.
مقدم العطاء	هو أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المباني السكنية التجارية	مباني مكونة من أكثر من دورين تحتوي على عدد من الوحدات المخصصة للسكن (وحدتين على الأقل) التي تعلو محلات تجارية بالدور الأرضي، وفق تصنيف كود البناء السعودي ضمن فئتي الإشغال B , R2
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
الكتابة	كتابة الشروط والمواصفات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على منصة فرص	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المناقصة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر 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 المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة عنيزة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لترميم وتشغيل وصيانة (مبنى تجاري سكني بحي وسط المدينة بشارع عبد الله محمد المنيفي بمحافظه عنيزة)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

• التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

- الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة عنيزة

- هاتف: 0163632782

- 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 العقار

حي وسط المدينة	الحي
عبد الله محمد المنيفي	الطريق
سكني تجاري	النشاط
2 م 110	نوع الموقع
المساحة:	قائم
• بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (2/11)	

• معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.

• بيانات أخرى:

- لا يؤثر وجود اشغالا على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الانشاءات للمشروع "مبنى سكني تجاري"، يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسوية الموقع على حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم المعمارية والإنشائية للمبنى السكني التجاري من البلدية قبل البدء في تنفيذ المشروع.

- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التنفيذ. يجب أن يكون مداخل محلات الجزء التجاري من المشروع من جهة الشارع التجاري، ولا يسمح بعمل مداخل للمحلات جهة الشوارع السكنية.

- يجب على المستثمر الالتزام بوثائق وأنظمة البناء والمخطط المعتمد بالمنطقة من استعمالات مسموحة، ونسب البناء بالدور الأرضي والأول والملاحق العلوية، والارتدادات الأمامية والجانبية والخلفية وعدد الأدوار وأقصى ارتفاع مسموح للمبنى ومعدل مواقف السيارات التي يجب توفيرها في داخل حدود الموقع.

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في الاستثمار العقاري والمباني السكنية التجارية 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 بمسند 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 على النماذج الأصلية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات. وبعث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ببلدية محافظة عنيزة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

- محافظة عنيزة - بلدية محافظة عنيزة
- تليفون: 0163632782

4 / 3 موعده تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية منصة "فرص".

5 / 3 موعده فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية منصة "فرص".

6 / 3 تقديم العطاء:

1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2 / 6 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني Investmentsum@qassim.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 6 / 3 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 / 6 / 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

7 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1 / 7 / 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 الطرف المخالف لذلك.

2 / 7 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 7 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 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.

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتديد عند الحاجة.



2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

11 / 3 مستندات العطاء:

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

- 1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 4 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 5 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 6 / 11 / 3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- 7 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 8 / 11 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وإنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 9 / 11 / 3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- 10 / 11 / 3 الرقم الضريبي للمنشأة.
- 11 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- 12 / 11 / 3 أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من البلدية خطياً 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 عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".



على مقدم العطاء وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول به في المنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 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 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.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/5 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.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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 لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

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

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

3 / 1 / 6 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 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.



5 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة 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.
- 6 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2/6 تسليم الموقع:

- 1 / 2 / 6 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، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف.. وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والر سوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن يندسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة، ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للترميم والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالبلدية على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

3 / 7 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.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- 1 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم المبنى السكني التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- 2 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/01/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.



5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

- 1/ 5 / 7 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- 1 / 6 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- 2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية 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 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.
- 4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل مدخر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية الجهات ذات العلاقة.
- 5 / 6 / 7 يكون للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، ما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

7 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة (مبنى سكني تجاري)، 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 تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.



8 / 7 التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراثة الشروط والمواصفات، وعليه تزود البلدية بنسخة من تلك العقود أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد اجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنة التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية وفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 1439/02/24 هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18 هـ، وما يستجد عليها من تعديلات أو قرارات لاحقة.

10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

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

11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/ 11 / 7 كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/ 11 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/ 11 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 4/ 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5/ 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6/ 11 / 7 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 المبنى وتجهيزاته.

7/ 11 / 7 توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

8/ 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة و في هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (28651) في 1435/06/01هـ — والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 13 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيايبا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

2 / 13 / 7 بعد انتهاء مدة عقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى البلدية وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات للبلدية وممن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراءات الإصلاحات اللازمة، وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر تكاليف تلك الإصلاحات.

3 / 13 / 7 يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على الا تزيد مدة التمديد عن سنة.

4 / 13 / 7 في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

5 / 13 / 7 في حال تم طرح الموقع ستقوم البلدية بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.

14 / 7 فسخ العقد:

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

1 / 14 / 7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهز والنشاء المسموح بها.

2 / 14 / 7 إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه الغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.





- 3 / 14 / 7 إذا أخل المستثمر بأي من احكام العقد او الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوز مع البلدية لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بالإنذار.
- 4 / 14 / 7 إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد انذاره، ومضى (45) خمسة واربعون يوماً من تاريخ اخطاره بالأشعار الأول ومدته (30) ثلاثون يوم عمل، والانذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل، وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليها من تعديلات.
- 5 / 14 / 7 إذا ثبت ان المستثمر قد شرع بنفسه او بواسطة غيره بطريقة مباشرة او غير مباشرة في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- 6 / 14 / 7 إذا أفلس المستثمر، او طلب اشهار افلاسه، او ثبت اعساره، او صدر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 7 / 14 / 7 إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهر من وفاته لطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

15 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 15 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 15 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 15 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اشتراطات المباني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4500943139/1 وتاريخ 1441/12/22هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة 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 لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بإقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049478/1) وتاريخ 1442/11/26هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات ألواح الطاقة الشمسية بالمباني الصادرة بقرار مالي وزير البلديات والإسكان رقم (4500191085/1) وتاريخ 1446/04/07هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
- 5 / 15 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (10 سنوات) (عشرة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

1 / 2 / 8 يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
2 / 2 / 8 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مبنى سكني تجاري" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

4/8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 4 / 8 نسبة البناء بالدور الأرضي والادوار المتكررة والملاحق العلوية تكون وفق النسب الواردة في اشتراطات المباني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500943139/1) وتاريخ 1446/01/08 هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
- 2 / 4 / 8 توفير مواقف سيارات كافية وفقاً لمكونات المشروع وفق النسب الواردة في اشتراطات المباني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500943139/1) وتاريخ 1446/06/08 هـ، وما يستجد عليها من تعديلات، على ان تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الواري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05 هـ.....، وما يستجد عليها من تعديلات، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية الخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه، وسهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- 3 / 4 / 8 تخصيص مواقف سيارات (للأشخاص ذوي الإعاقة) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- 4 / 4 / 8 يلتزم المستثمر بمراعاة خصوصية المجاورين.
- 5 / 4 / 8 لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية في المبنى السكني التجاري.

5/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 5 / 8 يلتزم المستثمر بالتعاقد مع احدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه.... الخ.
- 2 / 5 / 8 يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن اعمال الصيانة التي تم، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 3 / 5 / 8 تامين عدد من الافراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق واخلاء الافراد من المشروع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 4 / 5 / 8 المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وان يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية او حاويات محكمة الغلق.

- 5 / 5 / 8 فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- 6 / 5 / 8 إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- 7 / 5 / 8 تخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية واعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
- 8 / 5 / 8 إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- 9 / 5 / 8 التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متأثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المشروع.
- 10 / 5 / 8 أن تكون المياه الم المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.
- 11 / 5 / 8 يجب ان يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً، ومعتمقة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- 12 / 5 / 8 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) و تاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 13 / 5 / 8 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.

6/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/34 وتاريخ 1444/03/07هـ، وأي قرارات ذات صلة
- 2 / 6 / 8 الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 3 / 6 / 8 تأمين حراسة على المبنى السكني التجاري وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية واسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- 4 / 6 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 5 / 6 / 8 يجب ان تكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع.

7/8 تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين منطقة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة في الجزء التجاري (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الأولية الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8/8 اللوحات الإعلانية:

يجب على المستثمر تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية والإعلانية لكامل المشروع التجاري، وكذلك التي تقام أمامها وفقاً لاشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/06هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

9/8 متطلبات المعوقين:

يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والتعميم رقم (7/1402) وتاريخ 1402/01/21هـ، كما يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي



الإعاقعة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والابعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

10/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 10 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم بتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام (SBC-201)، والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC-602).
- 2 / 10 / 8 يجب عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201)، والكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-602).
- 3 / 10 / 8 في حال قيام المستثمر باستخدام ألواح الطاقة الشمسية على المبنى يجب عليه الالتزام بجميع ماورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4500191085/1) وتاريخ 07م/04/1446هـ، وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

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 في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات المباني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري (4500943139/1) وتاريخ 08/01/1446هـ، وما يستجد عليها من تعديلات. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	الدليل أو الكود
1	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
2	المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (19378) وتاريخ 21/04/1437هـ.
3	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
4	الدليل الإرشادي للوصول اشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
5	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
6	الجهات المختصة ذات العلاقة.
7	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	<ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي إصدار (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 المشروع موضوع المناقصة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالبلدية.

3/9 اعتماد التصميم الابتدائي:

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

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

1. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
2. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه — الكهرباء — الهاتف — الصرف الصحي).
3. عمل مقاطعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
5. مناظر المشروع.
6. تقديم تصور فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمنا سيب الطبيعية وربطها بالمنا سيب المجاورة وتحديد المنا سيب 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 الاخذ ف 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 (كحد أدنى):

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. مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجمي أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
7. مخطط يوضح العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28 هـ...، والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05 هـ... بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4 / 3 / 9 عداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشتمل على الآتي كحد أدنى:





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 - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع).
 3. التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط الإنارة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإنارة - مخطط توزيع القوى - أنظمة 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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- 4/9 الاشتراطات المعمارية:

- 1 / 4 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- 2 / 4 / 9 أن يراعي التصميم المعماري أيضاً أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرئادي المشروع.
- 3 / 4 / 9 الحد الأدنى المطلوب لعناصر الوحدة السكنية (مجلس أو صالة + غرفة نوم + دورة مياه + مطبخ).
- 4 / 4 / 9 لا يقل مسطح أي غرفة من غرف المبنى أو مرافقه عن الحدود الدنيا للأبعاد والمساحات وكذلك الارتفاعات للدوار والفراغات الداخلية والمناور وكذلك مساحات الغرف والفراغات السكنية عن الحدود الواردة في لائحة الاشتراطات البلدية للوحدات السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١/٣/٤٥٠٥٤٣٩ وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- 5 / 4 / 9 يجب فصل المدخل السكني عن المدخل التجاري.
- 6 / 4 / 9 يسمح بعمل درج أو منحدر لمداخل المبنى السكني التجاري ضمن الارتدادات النظامية بما لا يعيق تصميم المواقف السطحية للسيارات ويتماشى مع الأرصفة.
- 7 / 4 / 9 يجب أن يزود كل منور باب في منسوب أرضيته بغرض إجراء أعمال النظافة والصيانة المطلوبة.
- 8 / 4 / 9 يجب أن تبقى المناور مكشوفة لكل الأدوار ولا يسمح بتغطيتها أو البناء فوقه بأي ارتفاع.
- 9 / 4 / 9 يجب أن يزود كل منور أو فناء مكشوف بالتجهيزات اللازمة لصرف مياه الأمطار والسيول.
- 10 / 4 / 9 أن تكون مواد تشطيب وكساء مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وأن يتم تنفيذها وتركيبها حسب تعليمات الشركة المصنعة لها.
- 11 / 4 / 9 مراعاة أن تكون الواجهات المطلة على الشوارع موازية لخط تنظيم الشارع على أن تدرس الواجهات وموازاتها للشوارع ودراسة واجهات المباني المجاورة سواء الشوارع القائمة أو المقترحة للمحافظة على النسق العام للشارع.
- 12 / 4 / 9 يمنع وضع وحدات التكييف والتبريد بكافة أنواعها على الواجهات الواقعة على الطرق والشوارع الرئيسية.
- 13 / 4 / 9 معالجة مواقع الفتحات العلوية وغرف المصاعد وأطباق الاستقبال (الستلايت) معمارياً من حيث الشكل واختيار الموقع المناسب لها ضمن التصميم العام للواجهات.



- 14 / 4 / 9 الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة.. إلخ.
- 15 / 4 / 9 يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لكافة فراغات المبنى من خلال الفتحات المباشرة على الواجهات وعلى المناور والفتحات العلوية أو الارتدادات السماوية مع الالتزام بالحد الأدنى للفتحة/المناور.
- 16 / 4 / 9 يسمح بالتهوية الصناعية والإضاءة الصناعية والتهوية الميكانيكية للحمامات ودورات المياه.
- 17 / 4 / 9 يجب ألا تقل مساحة الزجاج المستخدم للإضاءة الطبيعية عن (٨٪) من مساحة أرضية الغرفة، ولا يقل الجزء القابل للفتح عن (٤٪) من مساحة الغرفة للتهوية الطبيعية.
- 18 / 4 / 9 يجب أن تتصل فتحة التهوية بالهواء الخارجي بكامل مساحته، ولا أي فتحة مقترنة بجهاز آلي أو بجهاز تكييف فتحة تهوية طبيعية.
- 19 / 4 / 9 يسمح بعمل فتحات التهوية الإضاءة الطبيعية بالسقف (إنارة سماوية) بشرط أن تكون هذه الفتحات متصلة بالهواء الخارجي مباشرة ومزودة بوسائل فتح وإغلاق مناسبة.

5/9 الاشتراطات الإنشائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 5 / 9 يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ باتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (306-301-SBC) في جميع الأعمال اللازمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المشروع وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- 2 / 5 / 9 تتوافق متطلبات التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- 3 / 5 / 9 يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
- 4 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- 5 / 5 / 9 يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 6 / 5 / 9 يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والسيول والفيضانات.
- 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 (١٨٨٦) وتاريخ ٢٠١٤/٠٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 8 / 5 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات مهمة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
- 9 / 5 / 9 تقديم مذكرة حسابات متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 10 / 5 / 9 عند استخدام نظام إنشائي في المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- 11 / 5 / 9 عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- 12 / 5 / 9 لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 13 / 5 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات على المشروع مستقبلاً 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 البلدية.
- 14 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

6/9 الاشتراطات الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 6 / 9 تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مستنداً على:
- 2 / 6 / 9 المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب والمخارج، والفصل رقم (١٠٠٦، ١٠٠٧، ١٠٠٨) الخاصة بالإضاءة الصناعية.
- 3 / 6 / 9 متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) 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، والفصل رقم (٧١٨).
- 4 / 6 / 9 الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيح الطاقة للمباني السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.
- 5 / 6 / 9 تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة ودسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاستناد بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- 6 / 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 قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- 7 / 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.
- 8 / 6 / 9 الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٣-٢٥ من كود البناء السعودي (SBC-401).
- 9 / 6 / 9 الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- 10 / 6 / 9 الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- 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 بمتطلبات المقابس الكهربائية المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٥٥ - ٦٤ - ٥٥ - ٥٥) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- 13 / 6 / 9 الالتزام بفصل اللوحات للتمديدات 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 بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

14 / 6 / 9 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 وفقاً للالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد لا يتجاوز ٢٣٠/٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

15 / 6 / 9 في حالة وجود مصاعد (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

16 / 6 / 9 الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، وأن تكون مقفلة ولا يتم فتحها عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة على ان يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، ويجب أن تكون اللوحات الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المخصص لهم.

7/9 الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 7 / 9 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٣٩) وتاريخ ٢٩/١٢/١٤٣٥هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣٦/١٤٦/١٠٠٠) بتاريخ ٢٣/٠٧/١٤٣٥هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدد من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية الصادرة رقم (٣٦/٢٠١٧) الخاصة بمتطلبات الحدود والكفاءة لا ستعمال الطاقة للمكيفات (المواصفة رقم ٢٠١٨/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري لمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/٤٧٢) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

2 / 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، والاسترشاد بالجدول (١-١١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).

3 / 7 / 9 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد المعدة الميكانيكية تحت مسؤوليته واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتدمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد ردود أفعال التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجاتها أو شهادات الجهة المصنعة.

4 / 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.

5 / 7 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

6 / 7 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها بواسطة شركة متخصصة مع مراعاة توفير الراحة والأمان للمشروع.

7 / 7 / 9 يتم توفير مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر ومفاتيح المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.



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

8/9 اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 8 / 9 يجب ألا تقل المسافة بين الخزان والبيارة عن ٦ متر.
- 2 / 8 / 9 يجب أن تبعد البيارة عن حدود الجار بما لا يقل عن ٢ متر وعن الشارع ١ متر.
- 3 / 8 / 9 الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- 4 / 8 / 9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١/١/١١٥٠٧) وتاريخ ٢٠٠٥/١٤٣٥ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم، وتشمل هذه المقاييس على: مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- 5 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 6 / 8 / 9 تكون خزانات المياه مطابقة "لاشتراطات الصحة والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادر عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- 7 / 8 / 9 استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستهلاك المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- 8 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبخصوص الجدول رقم (٣٠، ١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني السكنية والتجارية، والجدول رقم (٧٩، ١) متضمناً قياسات الصرف للتركيبات الصحية.
- 9 / 8 / 9 تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- 10 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩، ٢).
- 11 / 8 / 9 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

9/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 9 / 9 يجب الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC-801) متضمناً مستلزمات مكافحة الحريق، ومتطلبات التفتيش ومتطلبات الصيانة، وأنظمة مكافحة الحريق المختلفة، ومتطلبات إمدادات أنظمة مكافحة الحريق ومتطلبات الغاز.
- 2 / 9 / 9 يجب توفير مخارج طوارئ طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة والاشتراطات التي تحددها المديرية العامة للدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- 3 / 9 / 9 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- 4 / 9 / 9 يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة الطوارئ.



- 5 / 9 / 9 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة الحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقدرة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.
- 6 / 9 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 7 / 9 / 9 يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- 8 / 9 / 9 يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المشروع.
- 9 / 9 / 9 تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكافي من نوع البودرة وثنائي أكسيد الكربون.
- 10 / 9 / 9 عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المشروع وفي منطقة آمنة.
- 11 / 9 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 12 / 9 / 9 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 13 / 9 / 9 يجب الالتزام بتطبيق ما ورد في دليل الإخلاء في حالات الطوارئ للأشخاص ذوي الإعاقة الصادر عن هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة.
- 10/9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 9 / 9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفئة R للاستخدامات السكنية ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 2 / 9 / 9 اعتماد جميع أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- 3 / 9 / 9 الالتزام بتطبيق كود ضمان جودة تنفيذ للمواصفات العامة للمباني 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.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- 4 / 9 / 9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية وضمان السلامة والتقييد بالمستلزمات الشخصية للأمان الصناعي من أحذية ونظارات واية وكمامات وقفازات الحماية من الحرارة والكهرباء.
- 5 / 9 / 9 عد الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

10 الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تناسب مع حجم المخالفة.

11 المرفقات

1/11 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447 هـ الخاصة ترميم وتشغيل وصيانة (مبنى تجاري سكني بحي وسط المدينة بشارع عبد الله محمد المنيفي) بمحافظة عنيزة

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة عنيزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار البلدي "فرص" المتضمن رغبتكم ترميم وتشغيل وصيانة (مبنى تجاري سكني بحي وسط المدينة بشارع عبد الله محمد المنيفي) بمحافظة عنيزة، وحيث تم شراءنا لكراثة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

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

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان 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/ الفرد:
								رقم السجل التجاري:
								صادر من:
								هاتف:
								ص.ب:
								فاكس:
								العنوان:

التوقيع:

الاسم:

2/11 بطاقة وصف الموقع

عنيزة	اسم المدينة
موقع على شارع عبد الله محمد المنيفي	اسم الموقع
وسط المدينة	اسم الحي
-	(اسم - رقم) المخطط
-	رقم القطعة
01N015C260088	رقم الموقع

الأبعاد		الحدود		أحداثيات		
21.39 م	شمالاً	شارع عبد الله محمد المنيفي بعرض 15 م	شمالاً	y	x	م
23.70 م	جنوباً	مباني سكنية	جنوباً	2887074.6242	397559.6121	1
5 م	شرقاً	مباني سكنية	شرقاً			
5.44 م	غرباً	شارع الملاح بعرض 12 م	غرباً			
110 م 2		المساحة				

بطاقة وصف موقع استثماري

0 4 8 16 24 كم

4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
 - اشتراطات المباني السكنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500943139/1) وتاريخ 1446/01/08هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1443/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- 3- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة استثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للإدارة أن يرسل عليها جميع المكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- 4- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 5- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

