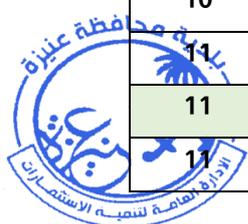
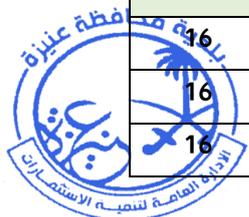


# كراسة الشروط والمواصفات ترميم وتشغيل وصيانة صالة متعددة الأنشطة بمخطط الحاجب بمحافظة عنيزة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	5
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	6
1	مقدمة	7
2	وصف العقار	8
3	اشتراطات دخول المنافسة	8
1/3	من يحق له دخول المنافسة	8
2/3	لغة العطاء	8
3/3	مكان تقديم العطاءات	8
4/3	موعد تقديم العطاءات	8
5/3	موعد فتح المظاريف	8
6/3	تقديم العطاء	9
7/3	كتابة الأسعار	9
8/3	مدة سريان العطاء	9
9/3	الضمان	9
10/3	موعد الافراج عن الضمان	9
11/3	مستندات العطاء	9
12/3	سرية المعلومات	..
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	10
1/4	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	10
2/3	الاستفسار حول بيانات المنافسة	10
3/4	معاينة الموقع	10
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	10
1/5	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	10
2/5	تأجيل موعد فتح المظاريف	10
4/5	سحب العطاء	10
5/5	تعديل العطاء	10
5/5	حضور جلسة فتح المظاريف	10
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	10
1/6	الترسية والتعاقد	10
2/6	تسليم الموقع	11
7	الاشتراطات العامة	11
1/7	توصيل الخدمات للموقع	11



الصفحة	المحتويات	م
11	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
11	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3/7
11	تنفيذ الأعمال	4/7
11	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
12	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6/7
	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7/7
12	استخدام العقار للغرض المخصص له	8/7
12	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9/7
12	موعد سداد الأجرة السنوية	10/7
12	ضريبة القيمة المضافة	11/7
12	متطلبات السلامة والامن	12/7
13	إلغاء العقد للمصلحة العامة	13/7
13	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية	14/7
13	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	15/7
14	أحكام عامة	16/7
14	الاشتراطات الخاصة	8
14	مدة العقد	1/8
14	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
14	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
14	أنشطة السوق التجاري	4/8
15	المحلات التجارية	5/8
15	مواقف السيارات	6/8
15	الاشتراطات الأمنية	7/8
15	متطلبات المعوقين	8/8
15	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	9/8
15	تأمين غرفة إسعافات أولية	10/8
	اللوحات	11/8
	الحراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	12/8
	اشتراطات التشغيل والصيانة	13/8
16	الاشتراطات الفنية	9
16	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
16	الاشتراطات التنظيمية	2/9
16	اعتماد التصميم الابتدائي	3/9



الصفحة	المحتويات	م
17	الاشتراطات المعمارية	4/9
18	الاشتراطات الإنشائية	5/9
18	الاشتراطات الكهربائية	6/9
19	الاشتراطات الميكانيكية	7/9
20	اشتراطات الأعمال الصحية	8/9
20	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/9
21	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10/9
21	الغرامات والجزاءات	10
22	المرفقات	11
22	نموذج تقديم العطاء	1/11
23	بطاقة وصف الموقع	2/11
24	محضر تسليم العقار	3/11
25	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](http://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 شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل الأسواق والمحلات والأنشطة التجارية.		
6	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.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.		
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 الحف في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد ترميمه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (صالة تجارية متعددة الأنشطة).
العقار	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 تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
السوق التجاري	هو سوق يتكون من مبنى كبير، ويحتوي على عدد كبير من المحلات التجارية مختلفة الأنشطة، وأماكن ترفيهية، ومطاعم الوجبات الخفيفة.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية التي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
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 1441/06/29 هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	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 المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية 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 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 (صالة تجارية متعددة الأنشطة بمخطط الحاجب بمحافظة 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 مكتوباً:

- الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة عنيزة

- هاتف: 0163632782

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

## 2. وصف العقار

الحاجب	الحي
جزء من ث 4	القطعة
طريق علي بن أبي طالب رضي الله عنه	الطريق
صالة تجارية	النشاط
4944.14	نوع الموقع
المساحة:	قائمة
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (2/11)	

- معاينة الموقع على الطبيعة:
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة لنافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.
- بيانات أخرى:
- يلتزم المستثمر بعد الإضرار بالطرف والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، أثناء عمل الإنشاء والصيانة للصالة التجارية ويجب عليه إرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات على نفقته الخاصة.

## 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في الاستثمار الصالات 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 الكتلوجات 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:

تُتقدم العطاءات على النماذج الأصلية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات. وبعيداً 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 موعد تقديم العطاءات:

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

### 5 / 3 موعد 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 بالششم 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](mailto: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 عطائه 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 الظرف المخالف لذلك.
- 2 / 7 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3 / 7 / 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.

### 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 للتعميد 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 مقدماً 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 أجره 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 (وطبقاً 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".
- 12 / 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 موعد فتح المظاريف وذلك قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

#### 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".
- 3 / 4 معاينة الموقع:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً 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 الآتية 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 المفاوضات 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 والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق 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 إنشاء وتشغيل وصيانة وتشغيل الصالة التجارية 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 لدى المستثمر:

1 / 5 / 7 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:

- 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 طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التحقيق 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 مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفرة 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 لاشتراطات 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 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان في مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع.

#### 8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغرض غير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة ( صالة تجارية)، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أو ضاع السوق، وتوافق ذلك مع مصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.

#### 9 / 7 التأجير 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 الغي ر يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود البلدية بنسخة من تلك العقود ع 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.

#### 10 / 7 موعدا سداد الأجرة السنوية:

تسدا اجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعدا 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.

#### 11 / 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.

#### 12 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 12 / 7 كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 12 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 12 / 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 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6 / 12 / 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 / 12 / 7 توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح.
- 8 / 12 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.



9/ 12 / 7 يلتزم المستثمر بعد الإضرار بالطرق والمرافق البيئية المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أ، المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

### 13 / 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 الإيجارية 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.

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

1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

2 / 14 / 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 المقع 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 / 14 / 7 يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على الا تزيد مدة التمديد عن سنة.

4 / 14 / 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 / 14 / 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.

### 15 / 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 له في العقد، او قام بتأجير النشاط كلياً او جزئياً، او تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

3 / 14 / 7 إذا أخل المستثمر باي من احكام العقد او الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بشا ط المنافسة ولم يتجاول مع البلدية لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره 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.

#### 16 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 15 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة 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 المناقصة 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.
  - 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 للائحة 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 (15) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

#### 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 "صالة تجارية متعددة الأنشطة" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.



#### 4/8 أنشطة السوق التجاري:

1 / 4 / 8 تشمل أنشطة السوق التجاري ما يلي:

- المحلات التجارية.
  - مطاعم الوجبات الخفيفة.
- 2 / 4 / 8 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم فقط مواقف سيارات.

#### 5/8 المحلات التجارية:

- 1 / 5 / 8 لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٤م<sup>2</sup>) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- 2 / 5 / 8 يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري ولا يستخدم أو جزء منه للسكن.
- 3 / 5 / 8 لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠٪) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- 4 / 5 / 8 لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- 5 / 5 / 8 لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- 6 / 5 / 8 تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى +٢,٨م وم مستوى +٣,٨م من مستوى الشارع (الأسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (ام) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في البلدية.

عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

#### 6/8 مواقف السيارات:

- 1 / 6 / 8 توفير موقف سيارة لكل محل بالسوق التجاري.
- 2 / 6 / 8 توفير مواقف سيارات لمرتادي السوق التجاري بواقع موقف سيارة لكل ٢٥م<sup>2</sup> من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالسوق.
- 3 / 6 / 8 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف سيارات لمرتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.
- 4 / 6 / 8 تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، ويحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- 5 / 6 / 8 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- 6 / 6 / 8 بالنسبة لمواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

#### 7/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1 / 7 / 8 الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 2 / 7 / 8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ٧/١/١٤٣٤هـ.
- 3 / 7 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل المحلات، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 4 / 7 / 8 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحلات التجارية.

- 5 / 7 / 8 الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 6 / 7 / 8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- 7 / 7 / 8 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- 8 / 7 / 8 يجب أن تكون الإضاءة الداخلية والخارجية كافية.
- 9 / 7 / 8 تأمين غرف إذا كان بالسوق التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### 8/8 متطلبات المعوقين:

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

#### 9/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 9 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع وكذلك أثناء التشغيل، ويلتزم 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 / 9 / 8 يجب عزل أسطح المياني 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 / 9 / 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 (1/4500191085) وتاريخ 1446/04/07م، وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

#### 10/8 تأمين غرفة 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.

#### 11/8 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.

#### 12/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:



يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة السوق التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### 13/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- 1 / 13 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالسوق التجاري مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه ... إلخ.
- 2 / 13 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 3 / 13 / 8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يتولون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- 4 / 13 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

### 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 الصالات التجارية. وما يستجد عليها من تعديلات. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة،

#### 2/9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها المشروع موضوع المنافسة 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:

- يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويعكس الطابع الحضاري للمنطقة، مع تحقيق الوظائف الجمالية والعملية للمستخدمين، واختيار مواد بناء وتشطيب مناسبة للمناخ وذات جمالية عالية، مع ضمان سلامة الأرضيات والأسطح، وتوفير غرفة محولات كهربائية بالواجهة، وفتحات تهوية مطابقة للمواصفات دون التعدي على الارتدادات.

#### 4/9 الاشتراطات المعمارية:

- الالتزام بتصميم معماري متميز يراعي الجوانب الجمالية الوظيفية، واستخدام مواد مناسبة وأمنة، مع توفير غرفة محولات وفق متطلبات شركة الكهرباء.

#### 5/9 الاشتراطات الإنشائية:

- الالتزام بكود البناء السعودي للأعمال الإنشائية، بما يشمل فحص التربة، والتصميم المقاوم للكوارث، مطابقة للتصاميم، واستخدام مواد معزولة، وتقديم مستندات معتمدة لأي تعديل مستقبلي.

#### 6/9 الاشتراطات الكهربائية:



- الالتزام بكود البناء السعودي لأعمال الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، بما يشمل الأمن والسلامة، وكفاءة الطاقة، والتصميم، والتنفيذ، والتأريض، والفصل بين أنظمة الطوارئ والخدمة، وفق مواصفات SASO والجهات المعتمدة.

#### 7/9 الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بالمواصفات القياسية واللوائح الفنية المعتمدة لأنظمة الميكانيكية والتبريد والمضخات والمولدات، وفق كود البناء السعودي وتعليمات الجهات المختصة، مع ضمان الجودة والسلامة في الأعمال.
- #### 8/9 اشتراطات الأعمال الصحية:
- الالتزام بحماية البيئة والاشتراطات الصحية والميكانيكية للتمديدات وخزانات المياه وفق الأكواد السعودية.
- #### 9/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- الالتزام بكافة متطلبات الدفاع المدني لضمان السلامة من الحريق، وتشمل مخارج الطوارئ، المواد غير القابلة للاشتعال، أنظمة الإنذار والإطفاء، والتجهيزات الكهربائية وفق الاشتراطات المعتمدة.
- #### 10/9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
- الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحريق، والدفاظ على البيئة والمرافق، وتنفيذ الأعمال تحت إشراف هندسي مؤهل مع تطبيق معايير السلامة المهنية.

## 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 12/03/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 12/03/1443 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

## 11 المرفقات

1 / 11 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447 هـ الخاصة بترميم وتشغيل وصيانة صالة تجارية متعددة الأنشطة والفعاليات بمخطط الحاجب 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 بترميم وتشغيل وصيانة صالة تجارية متعددة الأنشطة والفعاليات بمخطط الحاجب بمحافظة عنيزة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار 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.**

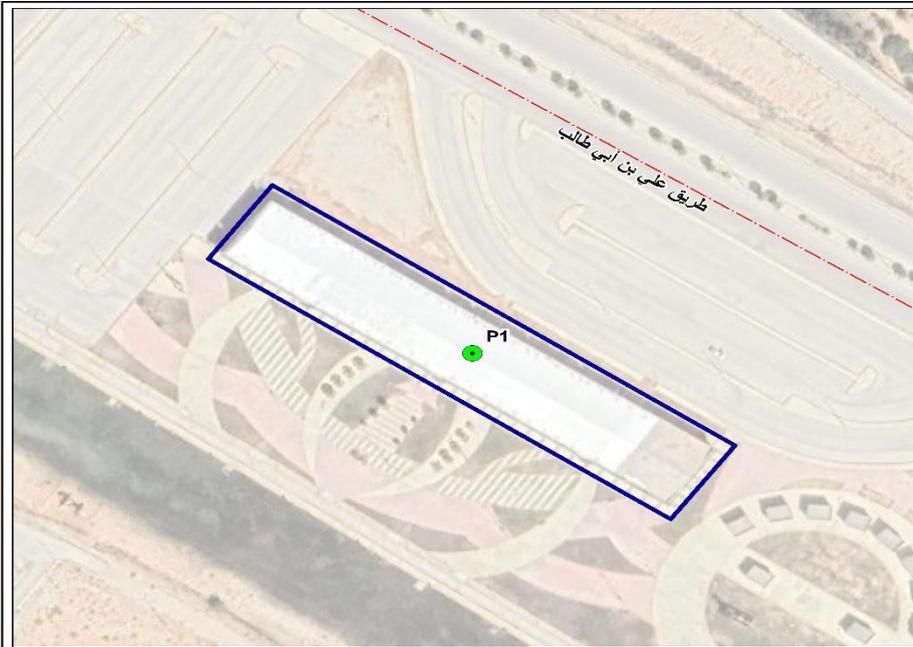
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

التوقيع: .....

الاسم: .....

## 2/11 بطاقة وصف الموقع



عنيزة	اسم المدينة
موقع علي طريق علي بن أبي طالب	اسم الموقع
الحاجب	اسم الحي
ق/ع/929 المعدل	(اسم - رقم) المخطط
جزء من ث 4	رقم القطعة
01S100C260033	رقم الموقع

الأبعاد	الحدود	
157.56 م	مواقف سيارات	شمالاً
157.36 م	ممرات مشاة ومساحات خضراء	جنوباً
31.40 م	ممرات مشاة ومساحات خضراء	شرقاً
31.40 م	مواقف سيارات	غرباً
4944.14 م <sup>2</sup>		المساحة

أحداثيات		
م	X	Y
1	395714.2539	2880825.3939



بطاقة وصف موقع استثماري

0 4 8 16 24 كم

القطر Alqotr



## 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 المناقصة 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 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- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
  - 4- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة
- الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

