



بلدية بئر عاسكر

كراسة شروط ومواصفات مراكز المعارض



أدارة وتشغيل وصيانة مركز المعارض
والمؤتمرات بلدية بئر عاسكر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لمراكز المعارض

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	مقدمة	1
10	وصف العقار	2
12	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	3
13	من يحق له دخول المزايدة	3/1
13	مكان تقديم العطاءات	3/2
13	موعد تقديم العطاءات	3/3
13	موعد فتح المظاريف	3/4
13	نموذج العطاء وطريقة التقديم	3/5
14	كتابة الأسعار	3/6
14	مدة سريان العطاء	3/7
14	الضمان	3/8
15	موعد الإفراج عن الضمان	3/9
15	مستندات العطاء	3/10
17	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
18	دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	4/1
18	الاستفسار حول بيانات المزايدة	4/2
18	معاينة العقار	4/3
19	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
20	إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	5/1
20	تأجيل موعد فتح المظاريف	5/2
20	سحب العطاء	5/3
20	تعديل العطاء	5/4
20	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
21	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
22	الترسية والتعاقد	6/1
22	تسليم الموقع	6/2



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لمراكز المعارض

الصفحة	المحتويات	م
23	الاشتراطات العامة	7
24	توصيل الخدمات للموقع	7/1
24	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
24	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
24	تنفيذ الأعمال	7/4
24	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
25	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/6
25	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
25	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/8
25	التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد	7/9
26	موعد سداد الأجرة السنوية	7/10
26	متطلبات السلامة والأمن	7/11
26	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/12
26	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/13
26	أحكام عامة	7/14
28	الاشتراطات الخاصة	8
29	مدة العقد	8/1
2	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
29	مشتملات مركز المعارض	8/3
29	مساحة المحلات التجارية	8/4
29	مواقف السيارات	8/5
30	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/6
31	الاشتراطات الأمنية	8/7
31	تأمين غرفة إسعافات أولية	8/8
31	اللوحات الإعلانية	8/9
31	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	8/10
32	الاشتراطات الفنية	9
33	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
33	الاشتراطات التنظيمية	9/2
33	الاشتراطات المعمارية	9/3



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لمراكز المعارض

الصفحة	المحتويات	م
35	الاشتراطات الإنسانية	9/4
36	الاشتراطات الكهربائية	9/5
38	الاشتراطات الميكانيكية	9/6
39	اشتراطات الأعمال الصحية	9/7
39	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/8
40	الغرامات والجزاءات	10
41	المرفقات	11
42	نموذج العطاء	11/1
43	الرسم الكروكي للموقع	11/2
44	نموذج تسليم العقار	11/3
45	إقرار المستثمر	11/4
46	نموذج العقد	11/5

أ. قائمة تدقيق ل تقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مختوم؟	هل مرفق؟
1	نموذج العطاء	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
2	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
3	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مراكز المعارض.	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
4	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	كراسة الشروط والمواصفات		
5				
6				
7				

بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو مركزعارض المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. أو مركزعارض القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مركزعارض ، أو مبني قائم لمركزعارض.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مراكزعارض.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
مركزعارض:	هو مركزمرخص له من وزارة التجارة لإقامةعارض تجارية عليها.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "الاجهزة الذكية" فرص"

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

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليوم
حسب الإعلان بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ 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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عاسكر



بلدية بئر عاسكر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب / بلدية بئر عاسكر في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مركز المعارض والمؤتمرات **ببلدية بئر عاسكر** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجّه إلى الإدارـة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إـدارـة:
تـلـيفـون:
فاـكـس: 2.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

2. وصف العقار



2. وصف العقار

نوع النشاط	مركز فاعليات ومؤتمرات ومعارض
مكونات النشاط	تشغيل موقع مركز الفاعليات والمؤتمرات
موقع العقار	الحي بين عسكر
المدينة بنر عسكر	الشارع طريق خميس مشيط نجران
حدود العقار	رقم المخطط 13 / ن / ب / 1441
شمالاً : شارع عرض 30 متر	بطول 120.28 متر
جنوباً : شارع عرض 20 متر	بطول 114.51 متر
شرقاً : شارع عرض 30 متر	بطول 115.69 متر
غرباً : شارع عرض 30 متر	بطول 115.82 متر
نوع العقار	مركز قائم
مساحة الأرض	
مساحة المباني	
عدد الادوار	
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقارات :

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مراكز المعارض التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها.

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلديه وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: أمانة / بلدية مدينة ص. ب الرمز البريدي

3/3 موعد تقديم العطاءات:

3/4 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

موعد فتح المظاريف:

3/5 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفروض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفروض يجب إرفاق أصل التقويس مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF

علمًا بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره

3/6/3 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 وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة .

3/7 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :
- 3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حرفاً) بالريال السعودي.
 - 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتقيع عليه وختمه.

3/8 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للالغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

3/9 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3/10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتمماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
 - 3/11/2 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
 - 3/11/3 وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - 3/11/4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.
 - 3/11/5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).



3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتسمى بـكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

4/1

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

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

4/2

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

معاينة العقار:

4/3

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقادمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

4/4 في حال طراً عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للاتفاف على النظام حسب تعليم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عاسكر



بلدية بئر عاسكر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

5/1

يجوز للأمانة/للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات 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 ولجميع المتنافسين.

تأجيل موعد فتح المظاريف:

5/2

يحق للأمانة/للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

سحب العطاء:

5/3

إذا قام المستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، فإنه يعاد له الضمان، ولكن لا يحق له التقدم مرة أخرى في هذه المزايدة، أما إذا سحب عطاءه بعد فتح المظاريف وقبل التعاقد مع من رست عليه المزايدة فلا يعاد له الضمان.

تعديل العطاء:

5/4

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بخصوص خطأ في عطائه بعد تقديمها.

حضور جلسة فتح المظاريف:

5/5

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد: 6/1

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

تسليم الموقعا: 6/2

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

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 7/1 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 بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلاية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مركزعارض قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مركزعارض إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاول.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة و مطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه الأكمل.
 - التدقيق والإعتماد 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 تلافى المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط إلا تتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/6/1 للأمانة/للبلاية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- نقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ مركزعارض ومطابقتها للمواصفات.
- استخدام العقار للغرض المخصص له:**
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:**
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:**
- يلتزم المستثمر بما يلي :
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- الالتزام بالمعايير وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
- يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



- 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- 7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/14 أحكام عامة:**
- 7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/14/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحدٍ لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ.**
- 7/14/5 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرر الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عاسكر



بلدية بئر عاسكر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

8. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1 مدة العقد **(5) (خمسة سنوات)** تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- فترة التجهيز والإنشاء:** 8/2 يمنح المستثمر **فترة (5%)** من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- مشتملات مركز المعارض:** 8/3
- 8/3/1 يشتمل مركز المعارض على ما يلي:
 - صالات مغلقة.
 - ساحات مكشوفة.
 - دورات مياه كافية.
 - مطاعم.
 - مسجد.
 - 8/3/2 لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل مركز المعارض.
- مساحات العرض:** 8/4 يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للعارضين تلبي مختلف الأنشطة والخدمات ، على أن يراعي فيها الاشتراطات الفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- مواقف السيارات :** 8/5 يلتزم المستثمر بما يلي:
- 8/5/1 توفير موقف سيارة لكل عارض بالمركز.
 - 8/5/2 توفير مواقف سيارات لمرتادي المعرض بواقع موقف سيارة لكل 50م² من المساحة الإجمالية المخصصة للعرض.
 - 8/5/3 تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع 5% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المركز، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25 متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
 - 8/5/4 سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
 - 8/5/5 عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- اشتراطات التشغيل والصيانة:** 8/6
- 8/6/1 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلامن المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
 - 8/6/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

<p>8/6/3</p> <p>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 المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.</p> <p>8/6/4</p> <p>على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المركز طوال فترة الدوام.</p>	<p>الاشتراطات الأمنية:</p> <p>8/7</p> <p>يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.</p> <p>يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.</p> <p>يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.</p> <p>يجب تركيب كاميرات داخل مركز المعارض، بها خاصية التسجيل الرقمية.</p> <p>يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل مركز المعارض.</p> <p>يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.</p> <p>يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.</p> <p>يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.</p> <p>إذا كان بمراكز المعارض مركز ترفيهي وملعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.</p> <p>8/8</p> <p>تأمين غرفة إسعافات أولية:</p> <p>على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.</p>
<p>8/9</p> <p>يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية لمراكز المعارض، والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.</p>	<p>اللوحات الإعلانية:</p> <p>8/9</p> <p>يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية لمراكز المعارض، والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.</p>
<p>8/10</p> <p>يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مركز المعارض وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.</p>	<p>الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:</p> <p>8/10</p> <p>يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مركز المعارض وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.</p>



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

9. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**
يجب على المستثمر مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- الاشتراطات التنظيمية:**
- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مركز المعارض، وهي:
1. الارتفاع المسموح به
 2. نسب البناء
 3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.
- الاشتراطات المعمارية:**
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
1. أن يكون التصميم المعماري للمركز تميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العثماني للمنطقة.
 2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
 4. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على مركز المعارض.
 5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 6. تخصيص أماكن للصلاة في مركز المعارض تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
 7. مداخل ومخارات مركز المعارض على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخراج الطوارئ).
 8. مصاعد تحمل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
 9. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
 10. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
 11. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المركز للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (2M500) وبحد أدنى (2) دورة للرجال، وعدد (2) دورة للنساء.
 12. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 متراً.
 13. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.



14. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
15. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

الاشتراطات الإنسانية: 9/4

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الإيبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والذك والتقطيف، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
7. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال آية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

الاشتراطات الكهربائية: 9/5

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذنبنة/ثانية.



2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديبات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
3. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية وداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن آوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن شمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديبات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة خلافه.
10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضاءة الطوارئ ولوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9/6 الاشتراطات الميكانيكية:

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



2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المركز.

3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.

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

اشتراطات الأعمال الصحية: 9/7

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق: 9/8

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتنؤى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

3. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش الثلائى للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

4. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

5. وضع مخطط للإخلاء (مخيط هروب) في أماكن واضحة من المبني ليتم إتباعه من قبل مرتدى المبني في حالة الحرائق.

6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات لمرافق
المعارض

"10. المرافقات "الملحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة بئر عاسكر لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة **مركز المعارض والمؤتمرات ببلدية بئر عاسكر**

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاستردادات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال ()

والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

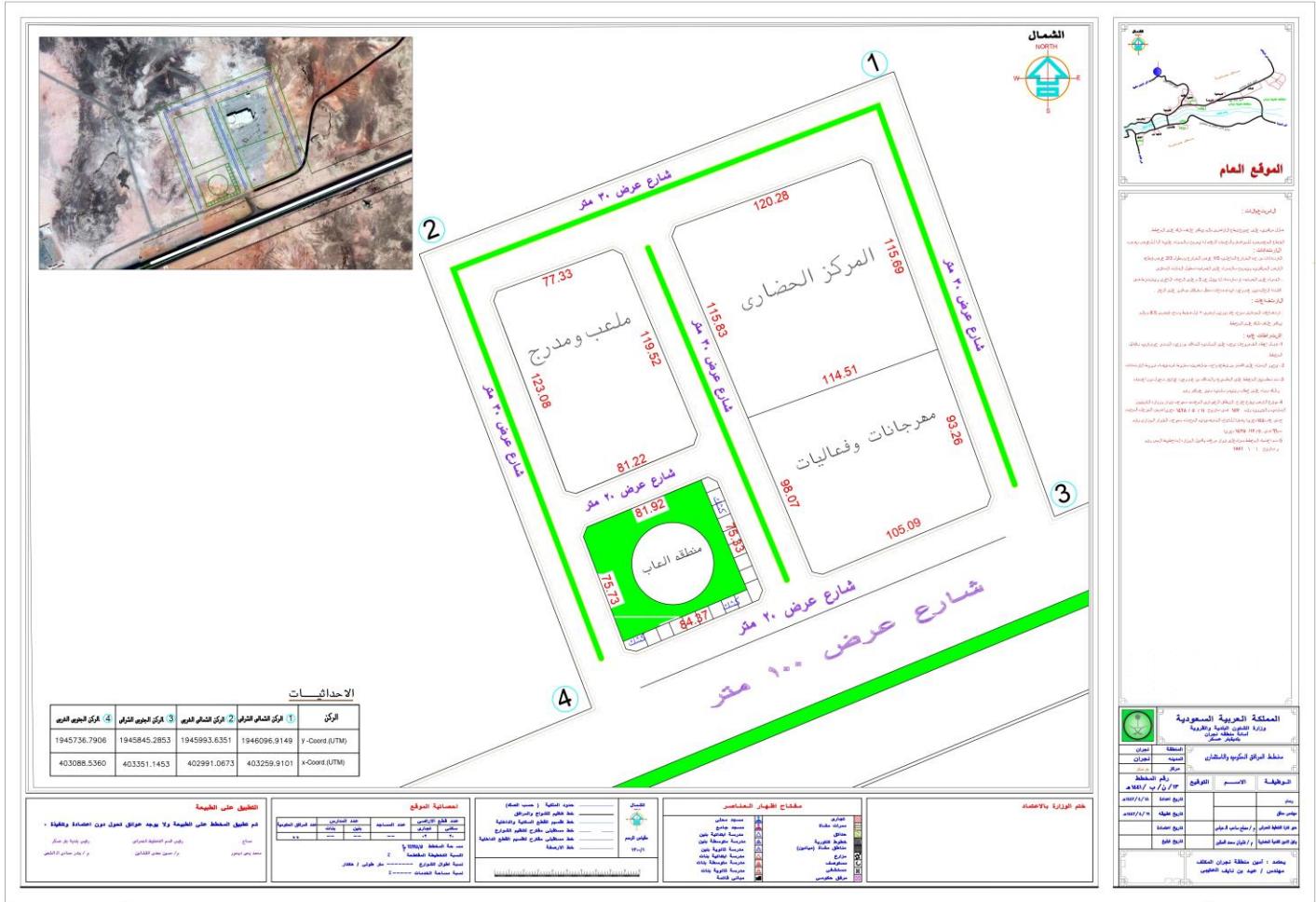
العنوان:
التوقيع
الختم الرسمي

التاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عاسكر

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مركز معارض بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع رئيس بلدية التوقيع	الختم
- صورة لملف العقار	



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ القاضي بالموافقة على تجديد لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 24/9/1423 هـ
 - ب. الاشتراطات البلدية والفتيا للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية بئر عسکر