

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة
رقم (ت8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل
بمدينة حفر الباطن

HAFR AL BATIN MUNICIPALITY

فهرس المحتويات

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:	4
ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات	5
1. مقدمة	7
2. وصف الموقع	8
3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	9
1/3 من يحق له دخول المنافسة:	9
2/3 لغة العطاء:	9
3/3 مكان تقديم العطاءات:	9
4/3 موعد تقديم العطاءات:	10
5/3 موعد فتح المظاريف:	10
6/3 تقديم العطاء:	10
7/3 كتابة الأسعار:	10
8/3 مدة سريان العطاء:	10
9/3 الضمان:	10
10/3 موعد الإفراج عن الضمان:	11
11/3 مستندات العطاء:	11
11/3 سرية المعلومات:	11
4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	12
1/4 دراسة الشروط الواردة بالكتابة:	12
2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	12
3/4 معاينة العقار:	12
5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	12
1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	12
2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:	12
3/5 سحب العطاء:	13
4/5 تعديل العطاء:	13
5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:	13
6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار	13
1/7 توصيل الخدمات للموقع:	18
8. الاشتراطات الخاصة	23

- 1 / 8 مدة العقد: 23
- 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء: 23
- 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به: 23
- وتشتمل أنشطة الواجهة ما يلي: 23
- 4 / 8 اللوحة: 24
- 5 / 8 الدراسات التحليلية للتأثيرات المرورية: 24
- 6 / 8 متطلبات المعوقين: 24
- 7 / 8 تأمين غرفة إسعافات أولية: 24
- 8 / 8 الغرامات والجزاءات: 24
- 9 / 8 غرامة التأخير: 25
- 10 / 8 المسؤولية عن الحوادث: 25
- 8 / 11 اشتراطات الدفاع المدني: 25
9. الاشتراطات الفنية 26
- 1 / 9 كود البناء السعودي: 26
- 2 / 9 الاشتراطات التنظيمية: 26
- 3 / 9 الاشتراطات الكهربائية 28
- 4 / 9. اشتراطات الاعمال الصحية: 28
- 6 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ: 31
- 7 / 9 اشتراطات التهوية وتكييف الهواء: 31
10. المرفقات 32

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام 1444هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة
واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم (8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر
الباطن³²

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كافة المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفق ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	مستندات الظرف الفني	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
2	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
4	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر		
5	مستندات العرض الفني حسب جدول عناصر التقييم الفني المرفق بكراسة الشروط والمواصفات		
6	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
8	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
9	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة الالتزام بالسعودة)		
10	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
11	الملاحق المرفقة بالكراسة الخاص بالعرض الفني موقعة ومختومة		

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو من يفوضه لذلك ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.		
2	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وألا تقل مدته عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف ويمدد الضمان إلى ان يقوم المستثمر بسداد اجرة السنة الاولى		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد (إنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) بمدينة حفر الباطن وفق المكونات بكراسة الشروط والمواصفات
العقار	هو أرض تحددها الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة محافظة حفر الباطن
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مقدم العطاء	هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة العامة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق احكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والاوامر ذات الصلة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني: FURAS.MOMRA.GOV.SA او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

- يستبعد أي عطاء ال يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25) % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

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 في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحددته الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحددته الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم 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

1. مقدمة

ترغب أمانة محافظة حفر الباطن في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين تأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) بمدينة حفر الباطن وتشتمل على المرافق والخدمات المساندة لهذه الأنشطة ويتضمن جميع الأنشطة والخدمات الخاصة بالمشروع طبقاً للمعايير العالمية ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة 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 للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
الإدارة العامة للاستثمارات - أمانة محافظة حفر الباطن

هاتف: 0137220535 فاكس: 0137224667

- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

2. وصف الموقع

انشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم (ت8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر الباطن		نوع النشاط
• مركز معارض ومؤتمرات متعدد الاستخدامات • مراكز تجاريه متعددة الاستخدامات والانشطة • نوادي رياضيه نسائية ورجالية • مباني لصالات السينما • مجمعات متنوعة للمطاعم ومقاهي عالمية • مباني اداريه للشركات والبنوك والمؤسسات • مدينه العاب مائية • فندق		مكونات النشاط
موقع العقار	أمانة محافظة حفر الباطن	المدينة:
رقم القطعة	ت8	رقم المخطط:
	شمالاً	قطعة الأرض رقم ت7
	جنوباً	طريق الملك فهد بن عبد العزيز
	شرقاً	شارع عرض 60م
	غرباً	قطعة الأرض رقم ت10
المساحة الإجمالية	100,332.54(مائة ألف وثلاثمائة واثنين وثلاثين متر وأربعة وخمسين سنتيمتر مربع)	



اضغط على الرابط او امسح الكود للذهاب إلى الموقع:

<https://goo.gl/maps/VwdUKU2rcKJHwkXQ7>

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة كامل المنطقة المحيطة بالمشروع بما يتواءم مع طبيعة المشروع والأنشطة المسموح بها وبالتنسيق مع كافة الجهات ذات العلاقة.
- على مقدم العطاء أن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بالمشروع والارتفاعات والاستخدامات الخاصة بالموقع
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ويفي حال رغبة المستثمر بإضافة أي عنصر مكونات المشروع ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة شريطة تقديم التصاميم وإعادة تقدير قيمة تلك الإضافات وفق القرارات الوزارية الخاصة بذلك.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء ان يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص في حال وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسب التربة فأن الأمانة غير ملزمة برفع تلك المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (التطوير العقاري) وإدارة وتشغيل وتطوير المناطق الترفيهية والسياحية والتجارية والرياضية والفنادق، الذين لديهم خبرة في مجال متطلبات المشروع حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية التقدم في هذه المنافسة ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

- 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 ويستثني من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية

3/3 مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم سعادة أمين/ محافظة حفر الباطن وبحي يتم تسليمها باليد للإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات بالأمانة،

والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

▪ حفر الباطن - أمانة محافظة حفر الباطن . ص.ب 3555 - الرمز البريدي 31991

4/3 موعّد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدّم العطاءات حسب الموعّد المحدّد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصّة فرص.

5/3 موعّد فتح المظاريف:

- يجب أن تقدّم العطاءات حسب الموعّد المحدّد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصّة فرص

6/3 تقديم العطاء:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

- 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:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بنود المناقصة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

8/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدّد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مدّة 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:

- يجب أن يُقدّم 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدّد لفتح المظاريف وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

- 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.

- لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

11/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالمظروف الفني وبالترتيب الوارد ذكره:

- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- توكيل رسمي موثقاً 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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- مظروف مغلق يحتوي على الأوراق المطلوبة للعرض الفني ومظروف آخر يحتوي على العرض المالي.
- صورة من إثبات العنوان الوطني.

ويحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- أصل الضمان البنكي على أن يكون صادراً باسم مقدم العرض من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي غري مشروط وغري قابل للإلغاء ويكون قابل للتديد بقيمة ال تقل عن قيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (90 يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويستبعد العرض المخالف لذلك ولا يحق له الاعتراض على الاستبعاد

11/3 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلي المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابية.

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 مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

1 / 6 الترسية والتعاقد:

تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المرفق وذلك لتحديد المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ولا يعتبر المستثمر اجتاز العرض الفني ما لم يحصل على الأقل على 70 % من المجموع الإجمالي للدرجات ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين بعد اجتياز مرحلة التحليل الفني، وتقديم التوصية لمصاحب الصلاحية بما تراه.

أمانة حفر الباطن
HAFR AL BATIN MUNICIPALITY

المعايير الفنية

بيان	الحدود	القيمة /النقاط		الحد الأقصى للنقاط
مشروع 1: تطوير (تصميم، تمويل، إنشاء) مشاريع نوعية، من خلال تقديم المشاريع المنجزة ذات الصلة والتي تم تطويرها في السنوات العشر الماضية مشروع أ: مشاريع متعددة الاستخدامات (Mixed Use Development) (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن 10,000 متر مربع) مشروع ب: مشاريع البيع بالتجزئة - مثل مراكز التسوق (مشروع على الأقل، ومساحة بناء لا تقل عن 10,000 متر مربع) مشروع ج: مشاريع الترفيه والاستجمام - مثل المجمعات المتعددة، والمتنزهات الترفيهية (مشروع واحد على الأقل)	مساحة بناء لا تقل عن 20,000 متر مربع	من 20,000 إلى 40,000متر مربع	أكبر من 40.000 متر مربع	40
		30	40	
مشروع 2: القدرة على تشغيل وصيانة المشاريع العقارية، من خلال تقديم المشاريع المعنية التي تم أو يتم تشغيلها وصيانتها لمدة لا تقل عن سنة (1) في آخر عشر (10) سنوات، سواء في المملكة العربية السعودية أو على الصعيد الدولي: مشروع 2 أ: مشاريع متعددة الاستخدامات (Mixed Use Development) (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن15,000متر مربع). مشروع 2 ب: مشاريع البيع بالتجزئة - مثل مراكز التسوق (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن20,000متر مربع). مشروع 2 ج: مشاريع الترفيه والاستجمام - مثل المجمعات المتعددة، والمتنزهات الترفيهية (مشروع واحد على الأقل)	مساحة بناء لا تقل عن 20,000 متر مربع	من 20,000 إلى 40,000متر مربع	أكبر من 40.000 متر مربع	60
		40	60	
المجموع				100

المعايير الفنية
• سيتم اعتبار المشاريع التالية بمثابة خبرة فنية:

- يجب أن يكون لدى المتقدمين القدرة على تطوير (تصميم، تمويل، إنشاء) مشاريع نوعية، من خلال تقديم المشاريع المنجزة ذات الصلة والتي تم تطويرها في السنوات العشر الماضية، سواء في المملكة العربية السعودية أو على الصعيد الدولي. ويجب أن يكون كل واحد من المتقدمين قد طور مساحة بناء لا تقل عن 50,000 متر مربع:
- مشاريع متعددة الاستخدامات (Mixed Use Development) (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن 10,000 متر مربع)
- مشاريع البيع بالتجزئة - مثل مراكز التسوق (مشروع على الأقل، ومساحة بناء لا تقل عن 10,000 متر مربع)
- مشاريع الترفيه والاستجمام - مثل المجمعات المتعددة، والمتنزهات الترفيهية (مشروع واحد على الأقل)
- يجب أن يكون للمشاريع مساحة بناء تراكمية لا تقل عن 50,000 متر مربع وأن يكون تطويرها قد تم خلال العشر (10) سنوات الماضية؛ ليتم أخذها في الاعتبار وتسجيلها في هذا المعيار. .
- لا يمكن ذكر المشاريع المذكورة تحت فئة واحدة مرة أخرى تحت فئة أخرى. بمعنى آخر، لن يكون هناك ازدواج في احتساب المشاريع.
- يجب أن يكون لدى المتقدمين القدرة على تشغيل وصيانة المشاريع النوعية.
- من خلال تقديم المشاريع المعنية التي تم أو يتم تشغيلها وصيانتها لمدة لا تقل عن سنة (1) في آخر عشر (10) سنوات، سواء في المملكة العربية السعودية أو على الصعيد الدولي:
- مشاريع متعددة الاستخدامات (Mixed Use Development) (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن 15,000 متر مربع)
- مشاريع البيع بالتجزئة - مثل مراكز التسوق (مشروعان على الأقل، ومساحة بناء كل واحد منهما لا تقل عن 20,000 متر مربع)
- مشاريع الترفيه والاستجمام - مثل المجمعات المتعددة، والمتنزهات الترفيهية (مشروع واحد على الأقل).
- يجب أن يكون المتقدمين قد قاموا بتشغيل وصيانة مشاريع بمساحة بناء تراكمية لا تقل عن 50,000 متر مربع لمدة سنة (1) في آخر عشر (10) سنوات؛ ليتم أخذها في الاعتبار وتسجيلها في هذا المعيار. لا يمكن ذكر المشاريع المذكورة تحت فئة واحدة مرة أخرى تحت فئة أخرى. بمعنى آخر، لن يكون هناك ازدواج في احتساب المشاريع.

يُطلب من المتقدمين بيان ملاءة وقدرة المتقدم من خلال المعالم التالية:

- القدرة الفنية كمطور و / أو مقاول
 - القدرة المالية من حيث:
 - صافي القيمة
 - الأرباح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين
 - الخبرة في الحصول على تمويل تجاري أو تمويل بدون حق الرجوع
- في كل من هذه المعالم، سيطلب من المتقدم تلبية معايير التقييم كما هو مفصل في الجدول الموضح أعلاه. أي متقدم يستوفي جميع المعايير سيكون مؤهلاً لاستكمال المنافسة.
- يجب على المتقدم تقديم تفاصيل الخبرة المؤهلة كما في تاريخ تقديم بيان المؤهلات.
 - يجب على المتقدم تقديم أدلة كافية لدعم ما يذكره وهو الملحق 3.
 - يجب على المتقدم تقديم المعلومات اللازمة وهو الملحق 2، ورقة الاستجابة لتقديم العطاء رقم 1

المعايير المالية				
بيان	قيمة الحد	القيمة / النقاط		الحد الأقصى للنقاط
صاف القيمة	20 مليون	من 20 إلى 30 مليون ريال	أكبر من 30 مليون ريال	40
		30	40	
ب. متوسط الأرباح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين (متوسط آخر ثلاث (3) سنوات مالية مكتملة)	3مليون	من 3 إلى 5 مليون ريال	أكبر من 5 مليون ريال	40
		30	40	
ج. الخبرة في الحصول على تمويل تجاري أو تمويل بدون حق الرجوع لا يقل عن 5 مليون ريال سعودي خلال السنوات السبع الماضية	5 مليون	ثلاثة مشاريع فأكبر	مشروعين	20
		20	15	
المجموع		100		
المعايير الماليّة				
- سيتم الحكم على القدرة المالية للمتقدّمين بناءً على أدوات القياس المالية التالية: - يجب أن تكون القيمة الصافية للمتقدّم -في نهاية آخر سنة مالية مكتملة- مساوية على الأقل لقيمة 20 مليون ريال سعودي (المرجع الملحق 1 ورقة الاستجابة لتقديم العطاء رقم 3). - يجب أن يكون متوسط الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين للمتقدّم لأخر ثلاث سنوات مالية مكتملة 3 مليون ريال سعودي على الأقل (المرجع الملحق 2 ورقة الاستجابة لتقديم العطاء رقم 2). - خبرة المتقدّم في الحصول -في مشروعين سابقين- على تمويل تجاري أو تمويل بدون حق الرجوع لا يقل عن 5 مليون ريال سعودي خلال السنوات العشرة الماضية (المرجع الملحق 2 ورقة الاستجابة لتقديم العطاء رقم 3). - يجب على المتقدمين تقديم المعلومات المتعلقة بما ورد أعلاه بناءً على الحسابات السنوية المدققة. ستكون السنة المالية هي نفسها التي يتبعها المتقدّم -عاه- -لتقريره السنوي. - يجب أن تكون أوراق الاستجابة لتقديم العطاء مدعومة بشهادة من المدقق القانوني للمتقدّم. - يجب أن يكون الطلب مصحوبًا بالقوائم المالية المدققة وحساب الأرباح والخسائر للمتقدّم، وذلك لأخر ثلاث (3) سنوات مالية.				

يُشَلَّحُ لبيان ملاءمة وقدرة المتقدم من خلال المعالم التالية:

- القدرة الفنية كمطور و / أو مقاول
- القدرة المالية من حيث:
- صافي القيمة
- الأرباح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين
- الخبرة في الحصول على تمويل تجاري أو تمويل بدون حق الرجوع
- في كل من هذه المعالم، سيطلب من المتقدم تلبية معايير التقييم كما هو مفصل في الجدول الموضح اعلاه. أي متقدم يستوفي جميع المعايير سيكون مؤهلاً لاستكمال المنافسة.
- يجب على المتقدم تقديم تفاصيل الخبرة المؤهلة كما في تاريخ تقديم بيان المؤهلات.
- يجب على المتقدم تقديم أدلة كافية لدعم ما يذكره وفقاً للملحق 3.
- يجب على المتقدم تقديم المعلومات اللازمة وفقاً للملحق 2، ورقة الاستجابة لتقديم العطاء رقم 1

ملحوظة: لا يعفي تزويد اللجنة من رفع جميع الأوراق على منصة فرص حسب الموضح بالكراسة ويعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات.

يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً إخطار نهائي، من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً

ملحوظة: لا يعفي تزويد اللجنة من رفع جميع الأوراق على منصة فرص حسب الموضح بالكراسة ويعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات.

حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- وفي حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وفي حال كان العائق بسبب الأمانة سترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2 / 6 تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة 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 (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) وكافة الخدمات اللازمة للموقع على مسؤوليته الخاصة كما يتحمل التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع إلا بعد الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

4/7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها كما يشترط أن يكون المقاول حاصل على تأهيل المقاولين من قبل الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.
- كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً 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 مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

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

7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وحسب الاستعمالات المعتمدة في المخطط المعتمد والمرفق بكراسة الشروط والمواصفات وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيطية، 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 1443/2/22هـ.

9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي وفي حال رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع

كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

10/7 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، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرية ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت به المادة السادسة والرابعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) هـ وتاريخ 1431/11/18هـ.

- وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسله له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

- يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة (5) % من الإيجار السنوي كل (5) خمس سنوات ويحسب من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة وقت الزيادة.

11/7 ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وإعادة القيمة المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

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

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

- بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

- كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الانتهاء من إجراءات طرح وترسية الموقع بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.

- وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الاجرة المستحقة من قبل الامانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

- في حالة وجود عقود والتزامات سواء محلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري بحيث تعتبر جميع العقود لا غيه مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلية وللأمانة الحق في إلغائها أو تمديدتها حسب ، وقيام المستثمر بإغلاق المحلات أو الوحدات أو سواها وعدم ما تراه مناسباً لإفراغها، للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد و يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ عل ما بها دون أدن مسؤولية على الامانة.

15/7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً 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.
- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 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.

8/16 مواقف السيارات:

- يلزم توفير مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد للمشروع بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201) مع الالتزام بالأبعاد والتجهيزات الموضحة بدليل تصميم مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ماورد في الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

16/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التمويل الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (141219) وتاريخ 1435/12/26هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/07/30هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني) (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الخزفية).
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 58128 في 1432/12/4هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 1430/2/26هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (CD) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية
- الالتزام بالتعميم رقم 1/756/ع بتاريخ 1404/5/4هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم 28651 بتاريخ 1433/6/1هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.

8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (45 سنة) (خمسة وأربعون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في 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:

يمنح المستثمر فترة (10) % من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به "إنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم (8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر الباطن" ولايجوز استعمال الأرض في غير ماخصت من أجله.

وتشتمل أنشطة الواجهة ما يلي:

- مركز معارض ومؤتمرات متعدد الاستخدامات.
- مراكز تجاريه متعددة الاستخدامات والأنشطة.
- نوادي رياضية نسائية ورجالية.
- مباني لصالات السينما.
- مجمعات متنوعة للمطاعم ومقاهي عالمية.
- مباني اداريه للشركات والبنوك والمؤسسات.
- فندق.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين ضمن المشروع.
- ولا يحق للمستثمر استعمال الموقع في غير هذه الأنشطة المحددة، ويجب عليه توفير مساحات مختلفة، كما يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مع العرض الفني مشتملا على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ وأن تشمل المكونات الفنية المطلوبة.
- يلتزم المستثمر واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع وab توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- يجب على المستثمر استخراج جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة والتي لها علاقة بمثل هذه الأنشطة.
- يلتزم المستثمر حسب حاجة الأمانة تخصيص قاعة المعارض والمؤتمرات والمسارح للأمانة دون مقابل بحد أقصى خمس فعاليات بالسنة على أن يتم اخطار المستثمر قبل موعد الفعالية ب 30 يوماً.
- كما يلتزم المستثمر بأن ينسق مع الجهات ذات العلاقة بتلك الأنشطة الاخذ الموافقة على إقامة الفعاليات أو المهرجانات

- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- يلتزم المستثمر بإضافة أي عنصر أو نشاط آخر من مكونات المشروع خلاف الأنشطة المذكورة في حالة رغبة الأمانة والجهات المعنية في ذلك.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل ض نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك ولا يجب ان يكون اجمالي المساحات المبنية بالموقع نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- يجب أن يتم استكمال عناصر المشروع على أعلى المواصفات والمعايير العالمية وأن يستعين المستثمر بكبرى الشركات المتخصصة للإشراف، والتشغيل، والإدارة، والصيانة.

8 / 4 اللوحة:

- يجب على المستثمر أن يلتزم جميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1443/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

8 / 5 الدراسات التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

8 / 6 متطلبات المعوقين:

- يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (1402/هـ/7) وتاريخ 1402/1/21هـ.

8 / 7 تأمين غرفة إسعافات أولية:

- 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).

8 / 8 الغرامات والجزاءات:

- في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر، تطبق عليه لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) وتاريخ 1422/8/6هـ والمحدثة بموجب القرار الوزاري رقم (4300204526) وتاريخ 1443/3/12هـ وعلى المستثمر الالتزام بكل تحديث أو كل ما يستجد حيال لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفي حال عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الجزاءات والغرامات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

8 / 9 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500) ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة نسبة (100) % من قيمة الإيجار السنوي.

8 / 10 المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء القيام بأعمال تنفيذ المشروع منذ استلام الموقع من الأمانة وحتى نهاية العقد وتسليم المشروع للأمانة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أية تكاليف أخرى وليس على الأمانة أو في مسؤولية عن ذلك.

8 / 11 اشتراطات الدفاع المدني:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق كود البناء السعودي والاشتراطات الفنية الواردة بمراسة الشروط والمواصفات، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية والالتزام باشتراطات الهيئة العامة للرياضة من الناحية التشغيلية

2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.
- اعتماد التصميم الابتدائي:
- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبني وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء – الهاتف – الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
 - التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام- مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
 - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
 - المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

3/9 الاشتراطات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- تطبيق متطلبات الفصل رقم 718 من كود البناء السعودي SBC-401 لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد وجميع مرفقات المشروع المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:
- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الصالات المعدة لوجود أكثر من 50 فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم 9-55:718 و 53:718 من SBC-801..
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الاساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (1008 و 1013 و 604) من كود الحماية من الحرائق SBC-801
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (702) من كود البناء السعودي SBC-401 وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (System Floor Plans Electrical) والمقاطع الرأسية (Vertical SECTIONS) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق الثلاثة (منطقة 5 ومنطقة 1 ومنطقة 2) مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية في هذه المناطق المنصوص عليها في الفصل أعلاه.
- تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدات الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية metal halide في المناطق المعرضة فيها للكسر طبقاً لمتطلبات البند رقم 410.10E من 70NFPA.
- تطبيق متطلبات الفصول أرقام ((54 52G 43G والملحق 51)ANNEX F من كود البناء السعودي SBC-401 يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.
- تطبيق متطلبات الكود السعودي العام ، والكود الكهربائي العام السعودي ، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ، كما يوصي بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية SBC-601 مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة ، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية .
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات ومفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف محطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع

4/9 اشتراطات الاعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لتترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي SBC 701- وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة 102.3 متضمناً متطلبات الصيانة والجداول 403.1 و 709.1 وكود البناء السعودي العام SBC 201- بما فيه الفصل 29 الجدول 292.1 والبند رقم 607 متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBC 702- وخاصة الفقرة رقم 802 متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.

5/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق 801-SBC حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام 201-SBC على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- 2/6/9 الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.
- 3/6/9 في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي 201-SBC أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً للكود السعودي SBC-البند 513.8.
- 4/6/9 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 5/6/9 يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني..
- 6/6/9 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني..
- 7/6/9 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.
- 8/6/9 وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.

9/6/9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

8/9 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

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

2/8/9 الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).



6/9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي (SBC-201) للفئة (A2) من استخدامات المشروع، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- اعتماد جميع اعمال الاشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الاساسات والانشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- عدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الاعمال.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل الخوذات والاحذية الواقية.

7/9 اشتراطات التهوية وتكييف الهواء:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وخاصة الباب رقم (4) والجدول رقم (1.1.3.4.3) متضمناً الحد الأدنى لتهوية الفراغات بالمطاعم والمطابخ، والباب رقم (5) البنود رقم (506,507,508) متضمناً أنظمة المداخل والتهوية وطرد العادم المطلوبة في المطابخ التجارية والبنود رقم (917) متضمناً معدات الطبخ.
- يوصي بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (350) KW واستخدامها لأغراض الري أو مناديق طرد المراحيض.
- الالتزام بتطبيق جميع المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي.

10. المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام 1444هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم(ت8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر الباطن

سعادة/ أمين محافظة حفر الباطن
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم(ت8) الواقعة بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر الباطن، 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:

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

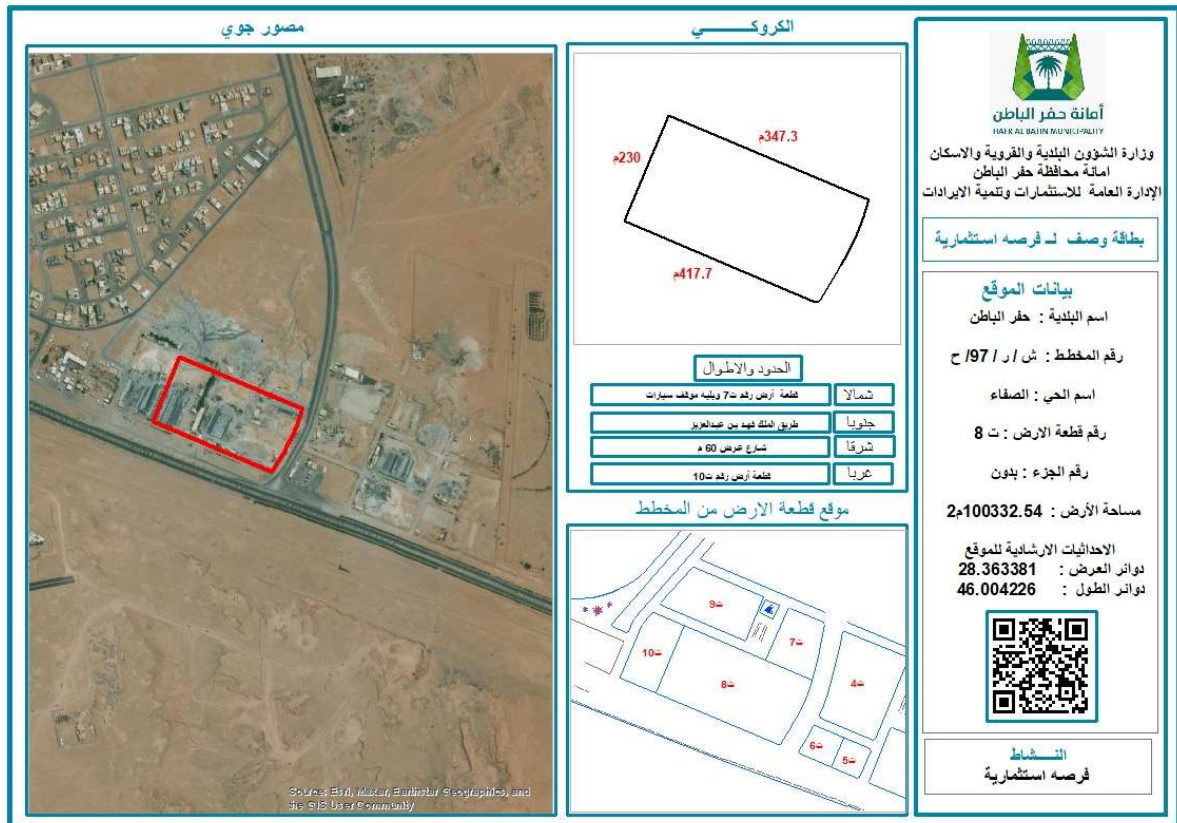
** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

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

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

2/10 المخطط العام للموقع

1/2/10 كروكي الموقع/بطاقة وصف للموقع:



3/10 محضر تسليم عقار

الرقم:		التاريخ:	
اسم المستثمر:		رقم العقار:	
رقم العقد:		تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ /
 / 14 هـ لاستخدامه تأجير إنشاء وتشغيل وصيانة واجهة حفر الباطن بالقطعة رقم (ت8) الواقعة
 بالمخطط رقم (ش/ر/97/ح) المعدل بمدينة حفر الباطن بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة
 محافظة حفر الباطن وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في
 تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).
 وعليه أوقع،،
 المستثمر: أمين محافظة حفر الباطن
 التوقيع: م/ خلف بن حمدان العتيبي

4/10 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 الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

أمانة حفر الباطن
HAFR AL BATIN MUNICIPALITY

[illegible]

ورقة الاستجابة لتقديم العطاء - رقم 2

القدرة المالية للمتقدم

(ما يعادل الريال السعودي بالمليون)				نوع المتقدم #
الأرباح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين			صافي القيمة	
العام الأول	العام الثاني	العام الثالث	العام الأول	
تعليمات				
1. صافي القيمة = (حقوق الملكية المكتتب بها والمدفوعة + الاحتياطيات) - (احتياطيات إعادة التقييم + النفقات المتنوعة التي لم يتم شطبها).				
2. EBITDA = الأرباح قبل الفائدة والضريبة والاستهلاك وإطفاء الدين.				
3. ستكون السنة الأولى هي آخر سنة تتوفر لها بيانات مالية مدققة. يجب أن تكون السنة الثانية هي السنة التي تسبق العام الأول مباشرة، وتكون السنة الثالثة هي السنة التي تسبق العام الثاني مباشرة.				
4. يجب اعتماد جميع الأرقام المذكورة أعلاه من قبل المدقق القانوني للمتقدم.				

الملحق (3)	
تفاصيل مشروع مُؤَهِّل	
رمز المشروع:	
يعبئ المتقدم المعلومات أدناه	
	رمز العام
	عنوان وطبيعة المشروع
	الكيان الذي تم إنشاء/ تطوير المشروع من أجله
	الموقع - المدينة/ الدولة
	تكلفة المشروع / الفواتير المعتمدة
	تاريخ بدء المشروع/ العقد
	تاريخ الانتهاء / التكاليف

المساهمة في حقوق الملكية

تعليمات:

1. يتوقع من المتقدمين تقديم معلومات فيما يتعلق بالمشاريع المؤهلة في هذا القسم. يجب أن تتوافق المشاريع المذكورة مع معايير الأهلية المحددة و تهدف المعلومات الواردة في هذا القسم إلى أن تكون بمثابة نسخة احتياطية للمعلومات المقدمة وفقًا للملحق 1
3. يجب تعبئة ورقة منفصلة بكل مشروع مؤهل.
5. يمكن تقديم الأرقام عن السنوات الخمس الماضية. تشير السنة الأولى إلى آخر سنة مالية (2020-2021)؛ تشير السنة 2 إلى السنة المالية قبل السنة 1، وتشير السنة 3 إلى السنة المالية قبل السنة 2، وتشير السنة 4 إلى السنة المالية قبل السنة 3 وتشير السنة 5 إلى السنة المالية قبل السنة 4.
6. الوكالة الخاصة / الحكومية) مانح الامتياز، الطرف المقابل لاتفاقية القطاعين العام والخاص، إلخ (/ العميل) في حالة عقد البناء. يجب تقديم تفاصيل مثل الاسم والعنوان وتفاصيل الاتصال.
7. يجب تقديم شهادة من العميل أو شهادة من مدقق الحسابات القانوني للمتقدم توضح التفاصيل التالية:
أ. تاريخ الانتهاء / تاريخ بدء تشغيل المشروع
ب. الفواتير المعتمدة / تكلفة المشروع.
ج. المساهمة في حقوق الملكية كما في تاريخ بدء التشغيل
8. إذا كان المتقدم يعتزم الدخول في عقد من الباطن مع مزود تقنية ("مساعد")، في حال نجح في مرحلتي متطلبات التأهيل وطلب تقديم العروض؛ ف يجوز للمتقدم تقديم تفاصيل الخبرة لمزود التقنية هذا للخبرات التقنية، إضافة رمز العضو (A) الخاص بالمساعد. ومع ذلك، يرجى ملاحظة أن خبرة المساعد لن يتم تسجيلها وستكون للعلم فقط. يجب تقديم كتاب إبداء نوايا وفقًا للصيغة الواردة في الملحق (2هـ) من قبل المساعد.