



بلدية روضة سدير

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية

وكالة أمانة منطقة الرياض لشئون بلديات المنطقة

بلدية روضة سدير

الاستثمار

# مشروع إستثماري

الشروط والمواصفات الخاصة

( تجاري )

ج. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط والمواصفات

|              |                                                                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:     | انشاء محلات تجارية وتشغيله أو إدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.                                                                    |
| العقار :     | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي تقام عليها محلات تجارية                                                                 |
| المستثمر:    | هو شركة أو مؤسسة تقوم بإنشاء وإدارة وتشغيل محلات تجارية                                                                              |
| مقدم العطاء  | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة .                                                               |
| محلات تجارية | انشاء وتشغيل محلات تجارية                                                                                                            |
| المنافسة:    | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة      | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                              |

**د. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع 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                        |
|         | تحدهه الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                     | إعلان نتيجة المزايدة                     |
|         | تحدهه 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              |



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

١. مقدمة

# ١. مقدمة

## ٢.

ترغب بلدية في طرح مزايمة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .

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

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:  
إدارة: .....

تليفون: .....

٢. على فاكس: .....



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

٢. وصف العقار



### ٣. وصف العقار

|            |            |               |
|------------|------------|---------------|
|            |            | نوع النشاط    |
|            |            | مكونات النشاط |
| الحي       | المدينة    | موقع العقار   |
|            | الشارع     |               |
|            | رقم المخطط |               |
| رقم العقار |            |               |
| بطول       | شمالاً :   | حدود العقار   |
| بطول       | جنوباً :   |               |
| بطول       | شرقاً :    |               |
| بطول       | غرباً :    |               |
|            |            | نوع العقار    |
|            |            | مساحة الأرض   |
|            |            | مساحة المباني |
|            |            | عدد الأدوار   |
|            |            | نوع البناء    |

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

٣. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

#### ٤. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

##### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

٣/١/١ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة صالة عرض وبيع مواد بناء 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 عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.  
٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

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

بلدية .....

مدينة .....

ص. ب ..... الرمز البريدي .....

##### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

##### ٣/٥ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

##### ٣/٦ تقديم العطاء :

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

##### ٣/٧ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

٣/٧/١ 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.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٣/٨ مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٩ الضمان :

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

### ٣/١١ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسنول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

٤/٢

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 / البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٣ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

٤/٤

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

٤/٥ معاينة العقار:

٤/٦

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار و الأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٦. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

#### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

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 وملزماً لجميع المتنافسين.

#### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

#### ٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

#### ٥/٤ تعديل العطاء :

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

#### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه 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.



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل محلات تجارية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٧. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، ويشترط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

### فترة التجهيز :

يعطى المستثمر فترة زمنية (من أصل مدة العقد) غير مدفوعة الإيجار تعادل ١٠% من مدة العقد للتجهيز أو الإنشاء حسب المادة رقم (٢٠) في لائحة التصرف بالعقارات وللبلدية الحق في زيادة العائد الاستثماري كل (خمس) سنوات..

### معاينة العقار:

يتم اطلاع المستثمر و يقر بأنه قد عاين العقار ( ويشمل ذلك الأرض والموقع) معاينة تامة نافية للجهالة الشرعية وقبلها على حالها .

### استلام العقار:

يتم تسليم العقار بموجب نموذج رقم ٦/٣ حسب لائحة التصرف بعقارات البلدية وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً على عنوانه وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الأشعار .

### التفتيش والمتابعة :

للبلدية الحق الكامل في التفتيش على العقار في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات ... ويلتزم المستثمر بالسماح لأي شخص مفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على جميع المنشآت.

### الغرامات والجزاءات:

يغرم المستثمر غرامة مالية تدفع للبلدية عن كل مخالفة للشروط الخاصة أو المتطلبات الفنية أو الضوابط الشرعية وذلك وفقاً للائحة الجزاءات والغرامات.

### الإضافات والتحسينات:

لا يحق للمستثمر عمل أية إضافات أو تعديلات أو تحسينات جديدة أثناء عملية الإنشاء و التشغيل إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من البلدية وفي حال مخالفته لهذه المادة يترتب عليه إزالة ما قام بإضافته وإرجاع الوضع إلى ماكان عليه على حسابه .

### ملكية المنشآت :

تؤول كافة المنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار للبلدية عند انتهاء مدة عقد الإيجار الأصلية ويشترط تسليم هذه المنشآت إلى البلدية بحالة جيدة وصالحة للإستعمال ويتم استلام العقار بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين ويحق للبلدية التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها .

### حماية الأشخاص والممتلكات :

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار قد تلحق برواد العقار طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحده مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أياً كان نوعها ، وعليه وحده تعويض المتضرر عن ما لحق به من أضرار أو إصابات.

### تشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بالحصول على التراخيص اللازمة من البلدية لتشغيل المشروع بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء وإشعار البلدية لإعطائه تصريح التشغيل كما يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة العقار بما قد يشمل من مباني ومنشآت وملاحق ومرافق خدمات وحدائق ومزروعات وتجهيزات وأدوات طول مدة العقد وعلى حسابه الخاص وعليه العناية التامة بكل مايتبع العقار وعليه إصلاح كل ما يتعرض له الموقع للعوامل الطبيعية أو غيرها ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً بدون تأخير خلال مدة لا تتعدى ٢٤ ساعة ، وفي حالة تقصيره أو إهماله أو حدوث أية خسائر أو تلفيات يكون على المستثمر إصلاح أو تغيير مائل وتعويض البلدية عن أية أضرار تلحق بها من جراء ذلك .

## اشتراطات عامة:

- ١- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل محلات تجارية ولا يجوز استخدام العقار لغرض الذي خصص من أجله في إعلان المزايدة.
- ٢- يلتزم المستثمر الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع ويتعهد عند قيامه بتنفيذ هذه الأعمال التقيد بالأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات المختصة والمعنية.
- ٣- يلتزم المستثمر تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء دون تقاعس غير مقبول.
- ٤- يلتزم المستثمر تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٥- يلتزم المستثمر تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا المشروع وفي حالة مخالفته لها يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع بما يتلاءم معها .
- ٦- يلزم الحصول على موافقة البلدية على أسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها .
- ٧- يحق للمستثمر التنازل للغير عن كل أو جزء من العقد أو أن يؤجر من الباطن لأي طرف ثالث بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وتشغيله و أثناء سريان مفعول العقد وذلك بعد موافقة خطية من البلدية .
- ٨- يلتزم المستثمر بتحسين واجهة المحلات .

## اشتراطات خاصة:

- ١- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحلات .
- ٢- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المحلات أو العاملين فيه.
- ٣- لا يسمح لوجود أي فتحات بالمحلات تطل على المجاورين عدا مخارج الطوارئ .
- ٤- يلتزم المستثمر باحترام المجاورين وعدم الضرر بهم.
- ٥- يتم وضع لوحة في الموقع بمكان بارز على الواجهة الرئيسية تحمل اسم المشروع والمستثمر والغرض من المشروع ومدة التنفيذ .

## الشروط الفنية :

|   |                              |
|---|------------------------------|
| ١ | الالتزام بكود البناء السعودي |
| ٢ | الالتزام باشتراطات البناء    |
| ٣ | الاشتراطات المعمارية         |
| ٤ | الاشتراطات الإنسانية         |
| ٥ | الاشتراطات الكهربائية        |
| ٦ | الاشتراطات الميكانيكية       |
| ٧ | الاشتراطات الصحية            |
| ٨ | اشتراطات التشغيل             |

## المساحات والأرتدادات :

- ١- ارتداد البناء على الشوارع المحيطة طبقاً للمسافات المسموح بها في نظام البناء المعمول به في المنطقة وعن المجاورين (٣م) ثلاثة أمتار كحد أدنى
- ٢- ان تكون حركة الدخول والخروج من جهة الشارع التجاري فقط (مخارج الطوارئ يمكن فتحها على الشوارع الفرعية ) ولا يسمح بعمل مداخل او مخارج عند تقاطعات الشوارع او لاتقل المسافة بين ركن الموقع عند التقاطع الرئيسي إلى محور المدخل او المخرج عن ٣٥ متر لمنع التسبب في إعاقة المرور عند التقاطع.

## مواقف السيارات :

- ١- توفير موقف سيارة لكل محل
- ٢- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة وبحد أدنى موقوفين على أن تكون قربه من مدخل السوق مع تميز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم وإلا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية .
- ٣- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

## الإشتراطات والمتطلبات الفنية :

- ١- أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة
- ٢- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب
- ٣- أن يحقق التصميم أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله
- ٤- فصل مدخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين .
- ٥- أن تطبق بالتصميم المعماري الإشرطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة..الخ.
- ٦- توفير عدد مناسبة من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد الطولي بينهما عن ٣٠م.ط
- ٧- اختيار مواد بناء مناسبة من ملائمة لمناخ المنطقة واهتمام بالنوحي الجمالية للواجهات والموقع العام .
- ٨- يمنع تماماً استخدام خامة الاسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها طبقاً للقرار الوزاري رقم ١٦١٢/٥/١٨٠٩/١٤٢٠هـ
- ٩- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق وان تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة .
- ١٠- أن تكون اللوحات الدعائية للمحلات طبقاً لإشرطات الدعائية والإعلانية عن الوزارة .

## إشرطات تنسيق الموقع :

- ١- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصف وطرق داخلية وممرات مشاة وإضاءة وتشجير ومجسمات جمالية وخلافه
- ٢- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية .
- ٣- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع وتقديم نسخة من نتائج اختبارات التربة وتحليل المياه الجوفية (إن وجدت) والتوصيات على أن تتم هذه الأعمال من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٤- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية .
- ٦- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق .
- ٧- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانة المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب
- ٨- استخدام الاسمنت المقاوم للكبريت والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة
- ٩- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ومن ثم اعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

## الإشرطات الكهربائية :

- ١- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات إنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- ٣- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها .
- ٤- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .
- ٥- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد التسرب والرطوبة والغبار ومياه الأمطار .

## يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :

- أ - وحدات إنارة طوارئ .
- ب - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ .
- ج - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .
- د - غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالات تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع ( يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية ) .
- ٧- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدراتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ- مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب- بطاريات مع جهاز شاحن أو توماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ٨- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة .. على أن يشمل نظام التأريض مايلي:
  - أ- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب- تأريض جميع الأجزاء المعدنية الغير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي.. الخ .
  - ج- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ٩- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة .
- ١٠- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية بالتنسيق مع المهندس الكهربائي من البلدية .
- ١١- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاث مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

## الاشتراطات الميكانيكية :

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

## إشترطات السلامة والوقاية من الحريق :

- ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ١- استخدام مواد إنشاء تشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
  - ٢- 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
  - ٣- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث حريق وانتشاره من منطقة أخرى
  - ٤- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب ) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة حريق
  - ٥- اخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع .

## إشترطات العزل الحراري :

استخدم مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية .

## إشتراطات المخططات التنفيذية للمشروع :

- يتم تسليم المخططات التنفيذية بمقياس رسم حسب حجم المبنى بحيث لا يقل عن ١/١٠٠
- جميع المخططات يكتب عليها اسم المالك واسم الاستشاري ورقم قطعة الأرض ورقم المخطط واسم الحي ويتم ختم جميع اللوحات بخاتم المكتب الاستشاري والمصمم . لاتعني موافقة الأمانات أو البلديات على المخططات أو اعتمادها إخلاء لمسئولية المكتب الاستشاري المصمم بل تظل مسئوليته القانونية والفنية عن صحة الرسومات ومطابقتها للأصول الهندسية والفنية قائمة.

## تحتوي المخططات التنفيذية المطلوبة لإعتماد المشروع على ما يلي :

- لوحات منظوريه للمشروع او مجسم يوضح الفكرة المعمارية للمشروع
- مخطط الموقع العام بمقياس رسم لا يقل عن (١/٢٠٠) موضحا عليه موقع المبنى ومواقف السيارات وطرق الدخول والخروج للموقع والشوارع المحيطة والمجاورين والارتدادات ومبيناً عليه كافة المقاسات والأبعاد والمناسيب
- مخططات المساقط الأفقية للأدوار المختلفة بمقياس رسم مناسب لا يقل عن (١/١٠٠) موضحا عليها التقسيمات الداخلية والأعمدة أو أليه دعائم أخرى حاملة للمبنى
- واجهات المبنى بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠) موضحا عليها كافة المناسيب والأبعاد والارتفاعات ومواد التشطيب والفتحات
- قطاعان راسيان كاملان على الأقل للمبنى بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠) موضحا عليها كافة المناسيب والأبعاد والارتفاعات ومبيناً عليها كذلك نوعية الإنشاء والأسقف والحوائط والأرضيات
- قطاعات تفصيلية مختلفة وتفاصيل السلالم بمقياس رسم (١/٢٠٠)
- مساقط أفقية للأسقف المستعارة بمقياس رسم (١/١٠٠)
- تفاصيل نماذج الأبواب والشبابيك والفتحات (١/٢٠٠)

## مخططات السلامة ومقاومة الحريق :

- مخططات أفقية للأدوار المختلفة توضح أنظمة إطفاء الحريق سواء بالرشاشات الأتوماتيكية أو بطفايات الحريق اليدوية الكيماوية.
- مخطط خزان مياه الحريق وملحقاته.
- مخططات توضح مخارج الطوارئ وخطة الإخلاء (مخطط هروب) في حالات الطوارئ.
- يراعى أن تكتب البيانات الخاصة بمخططات الأمن والسلامة باللغة العربية وتعتمد من إدارة الدفاع المدني بالمنطقة.

## المخططات الإنشائية :

- مخطط المحاور والأعمدة بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠)
- مخطط القواعد والأساسيات بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠)
- مخططات الميدات بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠)
- مخططات المساقط الأفقية لأسقف الأدوار المختلفة بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠)
- مخططات تفاصيل الأعمدة والقواعد بمقياس رسم لا يقل عن (١/٢٠٠)
- مخططات تفاصيل السلالم وكمرات الأسقف بمقياس رسم لا يقل عن (١/٢٠٠)
- مخططات جداول التسليح للعناصر المختلفة
- أية تفاصيل أخرى مثل منحدرات وحوائط البدروم وفواصل التمدد الخ (١/٢٠٠)
- نسخة من الحسابات الإنشائية.

## مخططات أعمال التكيف والتهوية :

- مخططات المساقط الأفقية المختلفة للمبنى التي توضح أعمال التكيف والتهوية بمقياس لا يقل عن (١/١٠٠) .
- مخطط ماكينات التكيف حسب نوعه (مركزي مجزأ) بمقياس رسم لا يقل عن (١/١٠٠) .
- مخططات تفاصيل أعمال التكيف وتمديدات وفتحات التغذية والراجع الخ .
- مذكرة حسابيه لأعمال التكيف والتهوية وقدرة الماكينات.

## مخططات الأعمال الصحية :

- موقع عام يوضح الربط مع شبكات المياه والصرف الصحي العمومية بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠.
- مساقط أفقية للأدوار المختلفة تبين أنظمة التغذية بالمياه (بارد - ساخن) بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠.
- مساقط أفقية للأدوار المختلفة تبين أنظمة الصرف الصحي بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠.
- مسقط أفقي للسطح وصرف مياه الأمطار بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠.
- تفاصيل المطابخ والحمامات (صرف وتغذية) بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠.
- تفاصيل خزانات المياه الأرضية والعلوية بمقياس رسم لا يقل عن ١/٢٠.
- مخططات الصواعد والهوابط لشبكات المياه والصرف الصحي.
- مذكرة الحسابات الخاصة بسعة الخزانات وأقطار المواسير للصرف والتغذية.

## مخططات الأعمال الكهربائية :

- ١- مخططات الصواعد (القوي، إنذار الحريق، الهاتف، أنظمة الأمن والكابلات).
- ٢- مخططات توزيع القوي (S.L.D) والحمل الكهربائي المطلوب صيفاً.
- ٣- مخططات لوحة التوزيع الرئيسية والفرعية وأحمالها وأرقامها ومواقعها.
- ٤- مخططات جدول الأحمال الكهربائية.
- ٥- مخططات المساقط الأفقية لجميع الأدوار لجميع الأعمال الكهربائية (الإضاءة والقوي وإنذار الحريق) بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠.
- ٦- تفصيلات غرفة الكهرباء والمحولات ومكان غرفة تفتيش الضغط المتوسط للمبنى بمقياس رسم لا يقل عن ١/٥٠.
- ٧- مخططات الرموز والتفصيلات والملاحظات والكود المستخدم.
- ٨- الحمل الكهربائي الكلي المطلوب للمبنى.

## إجراءات واشتراطات الترخيص :

يتقدم صاحب المشروع للجهة المختصة بالبلدية بطلب إقامة محلات تجارية طبقاً لاستمارة الترخيص المعدة من قبل البلدية مع إرفاق صورة من صك الملكية (مع الأصل المطابقة) أو الموافقة على تأجير الأرض موثوقة من الجهة المختصة وصورة من بطاقة الأحوال الشخصية للحصول على موافقة البلدية على الموقع.

\* تعد كامل المخططات التصميمية للمشروع من قبل مكتب استشاري هندسي معتمد. يتم تقديم المخططات النهائية التنفيذية بمقياس رسم مناسب حسب حجم المشروع على أن تكون تلك المخططات شاملة لكافة أجزاء المشروع من مبان رئيسية وملحقاتها بالإضافة إلى جميع الجداول والاشتراطات التصميمية والتنفيذية والملاحظات الفنية الخاصة ومواصفات مواد البناء المقترح استخدامها بالمشروع وكذلك يجب أن تشمل هذه المخططات على متطلبات الأمن والسلامة بعد التنسيق مع الدفاع المدني.

## فسخ العقد خلال فترة التشغيل :

يحق للبلدية فسخ العقد والمطالبة باسترداد العقار من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة بعد انتهاء مدة المهلة المحددة في الإنذار في الحالات التالية:

- ١- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار لمدة ثلاثون يوماً من بدء استحقاقه دون عذر تقبل به البلدية.
- ٢- إذا أخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في هذا العقد ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال ١٥ يوم من تاريخ الإنذار.
- ٣- إذا انسحب المستثمر من العمل أو تركه خلال المدة المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ٤- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل.

## انتهاء العقد :

ينتهي مفعول هذا العقد في أي من الحالات التالية:

- ١- انتهاء مدة العقد وعدم رغبة أي من الطرفين من التجديد.
- ٢- وفاة المستثمر وعدم تقدم أي من ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد الموقع من قبل مورثهم وبنفس الشروط.
- ٣- طلب البلدية خطياً من المستثمر (أثناء سريان مدة العقد) تسليم العقار لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وعلي البلدية في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة.

### **النزاع والخلاف:**

في حالة عدم وضوح أي من الاشتراطات يتم الرجوع إلى نسخة التعليمات التنفيذية للأنحة التصرف بالعقارات البلدية والعمل على ضوء ما نصت عليه هذه التعليمات وكل خلاف لا يمكن تسويته ودياً بين الطرفين يكون لديوان المظالم حق الفصل في أي نزاع أو خلاف قد ينشأ بين الطرفين فيما لم يرد ذكره في العقد أو نتيجة تفسير أي من البنود على أن لا يحول ذلك دون استمرار الطرفين في تنفيذ التزاماتهما ويكون قرار ديوان المظالم نهائياً وملزماً للطرفين .

### **صفة كراسة الشروط والمواصفات :**

تعتبر المواد والفقرات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والعقد وحدة واحدة تكمل بعضها بعضاً لا يجوز التعديل أو إبداء التحفظات على الشروط الموضوعة بالكراسة .

## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ  
(ب) الاشتراطات الفنية لإنشاء وتشغيل محلات .
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

## ١٢/١ نموذج عطاء يقدم في مزايمة بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧ )

سعادة رئيس بلدية:

المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                   |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|
| اسم المستثمر      |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس          |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم     |  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  |

العنوان: .....

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ