



## كراسة الشروط والمواصفات

اسم المشروع: استثمار الارض الواقعة على طريق المطار بمساحة اجمالية

١٠، ١٣، ١٤١ م<sup>٢</sup>

رقم الكراسة: ٢

تاريخ الكراسة: ٢٧/٠٨/٢٠٢٤

رقم المزايدة: ١

يقدم المستثمرون عروضهم في المزايدة عن طريق ارسال ايميل على البريد الالكتروني



## فهرس المحتويات

٥	أ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .....
٥	ب- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى .....
٦	١- مقدمة .....
٧	متطلبات التأهيل العامة .....
٧	متطلبات التأهيل المالية .....
٨	متطلبات التأهيل الفنية .....
٩	٢ - ١ وصف العقار .....
١٠	٣ - اشتراطات دخول المزايمة والتقديم .....
١٠	١-٣ من يحق له دخول المزايمة: .....
١٠	٢-٣ لغة العرض: .....
١٠	٣-٣ تقديم الضمان: .....
١٠	٤-٣ مكان تقديم العرض: .....
١٠	٥-٣ موعد فتح العروض: .....
١١	٦-٣ كتابة الأسعار: .....
١١	٧-٣ مدة سريان العرض: .....
١١	١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة: .....
١١	٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايمة: .....
١١	٣-٤ معاينة العقار: .....
١٢	٥ - ما يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن والمستثمر قبل وأثناء فتح العروض .....
١٢	١-٥ تأجيل موعد فتح العروض: .....
١٢	٢-٥ سحب العرض: .....
١٢	٣-٥ تعديل العرض: .....
١٢	٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع .....
١٢	١-٦ الترسية والتعاقد: .....
١٢	٢-٦ تسليم الموقع: .....
١٣	٧- الاشتراطات العامة .....
١٣	٧- ١ توصيل الخدمات للموقع: .....
١٣	٧- ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ: .....

- ٣-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: ١٣
- ٤-٧ تنفيذ الأعمال: ١٣
- ٥-٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: ١٣
- ٦-٧ حق شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن في الإشراف: ١٤
- ٧-٧ تقرير المطور والمكتب الاستشاري: ١٤
- ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له: ١٤
- ٩-٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ١٤
- ١٠-٧ موعد السداد: ١٤
- ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن: ١٥
- ١٢-٧ إلغاء العقد: ١٥
- ١٣-٧ تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد: ١٥
- ١٤-٧ أحكام عامة: ١٥
- ٨- الاشتراطات الخاصة ١٦
- ١-٨ مدة العقد: ١٦
- ٢-٨ النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع: ١٦
- ٣-٨ مساحة المباني الإدارية: ١٧
- ٤-٨ الاشتراطات الأمنية والسلامة: ١٧
- ٥-٨ تأمين غرفة إسعافات أولية: ١٧
- ٦-٨ اللوحات الإعلانية: ١٨
- ٨-٨ الجهاز الإداري والفني: ١٨
- ٧-٨ مواقف السيارات: ١٨
- ١٠-٨ اشتراطات محلات المجمع التجارية: ١٨
- ١١-٨ الاشتراطات الخاصة بالمطاعم: ١٩
- ١٢-٨ التشغيل والصيانة: ٢٠
- ١٣-٨ متطلبات ذوي الإعاقة: ٢٠
- ١٥-٨ الدراسة التحليلية لتأثيرات المرور: ٢١
- ١٦-٨ القيمة المضافة: ٢١
- ٩- الاشتراطات الفنية ٢٢
- ١-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢٢

٢٢	الاشتراطات التنظيمية:
٢٢	التصميم الابتدائي للمشروع:
٢٣	الاشتراطات المعمارية:
٢٤	الاشتراطات الانشائية:
٢٥	الاشتراطات الكهربائية:
٢٦	الاشتراطات الميكانيكية:
٢٧	اشتراطات الأعمال الصحية:
٢٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
٢٩	١-١٠ نموذج عرض يقدم في مزيدة بالبريد الالكتروني
٣١	٢-١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)
٣٢	٣-١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر
٣٣	٤-١٠ إقرار من المستثمر
٣٤	١١- نموذج العقد:

أ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

مالك الموقع (جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن)	
المشروع	استثمار إحدى الأراضي التابعة لجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن وذلك بتطويرها وبنائها و تشغيلها حسب أفضل استخدام ممكن لهذه المنطقة
العقار	الأرض التابعة لجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن والواقعة على طريق المطار بحي النرجس بمساحة ١٤١٠١٣.١٠ متر مربع
الجهات ذات العلاقة	جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن - شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن- وجميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية و ما في حكمها
المستثمر	شركة .... مرخصة وحاصلة على ترخيص لمزاولة العمل
مقدم العرض	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
المزايدة	يقدم المستثمرون عروضهم في المزايدة بالطريقة التالية: عن طريق البريد الإلكتروني لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ب- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
٢٠٢٤/٠٨/٢٧ م	التاريخ الذي تم فيه ارسال الدعوة للمستثمر	تاريخ الدعوة
٢٠٢٤/٠٩/٢٧ م	بعد شهر يوم من تاريخ ارسال الدعوة	آخر موعد لتقديم العرض
٢٠٢٤/١٠/٠٣ م	تحده شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن	موعد نتيجة المزايدة
٢٠٢٤/١١/١٠ م	تحده شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار شركة الأوقاف للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من شركة الأوقاف 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

ترغب شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن في طرح فرصة لاستثمار الأرض التابعة لجامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن و البالغة مساحتها ١٤١٠١٣،١٠ متر مربع والواقعة على طريق المطار بحي النرجس بمدينة الرياض وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم. وتهيب شركة الأوقاف بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عرض مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن أهدافها وترحب شركة الأوقاف بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بالطريقة التالية:

- المنسق الإداري لإدارة الاستثمار لشركة الأوقاف أ.هاجر العثمان
- البريد الإلكتروني: ([alawqaf-invest@pnuendowment.com](mailto:alawqaf-invest@pnuendowment.com))
- الرئيس التنفيذي لإدارة الاستثمار لشركة الأوقاف أ.خالد الضبيب
- رقم التواصل: (٠٥٠٥٢٧٧٢٦٢)
- البريد الإلكتروني: ([kaaldhubaib@pnu.edu.sa](mailto:kaaldhubaib@pnu.edu.sa))

#### شريكنا المستثمر:

تحرص شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن على روح التعاون والتوأمة بين القطاع الحكومي والقطاع الخاص، عليه نلفت انتباهكم بضرورة التقييد بالآتي:

أولاً: التأكد من صحة العنوان الوطني ورقم صندوق البريد المدون في نموذج العرض بكراسة الشروط والمواصفات.

ثانياً: في حال عدم صحة المعلومات المدونة مثل (عدم صحة العنوان الوطني، أو صندوق البريد أو الرمز البريدي أو الرمز الاضافي. الخ) فإن المستثمر يتحمل المسؤولية الكاملة في حال عدم التمكن من التواصل معه.

ثالثاً: تقدم العروض في المزايدة عن طريق ارسال ايميل على البريد الإلكتروني: ([alawqaf-invest@pnuendowment.com](mailto:alawqaf-invest@pnuendowment.com))

يتم تقديم العروض على النحو الآتي:

- تقدم العروض بإرفاق الملفات في البريد الإلكتروني أعلاه (ملف مستقل للعرض الفني و ملف مستقل للعرض المالي)
- يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي.

يشمل العرض الفني المتطلبات التالية:

متطلبات التأهيل العامة

م	المتطلبات
١	صورة من السجل التجاري ساري المفعول
٢	صورة شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
٣	صورة شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية سارية المفعول
٤	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول
٥	صورة رخصة الاستثمار إذا كان المتنافس مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي سارية المفعول
٦	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودية)
٧	أن تكون للشركة فرع/مكتب بالمملكة أو شريك سعودي ان كانت أجنبية، ورافاق الاثبات لذلك

متطلبات التأهيل المالية

م	المتطلبات
١	يلتزم المطور بتقديم ضمان نهائي بقيمة (١٥٪) من أجرة السنة الأولى خلال ١٥ يوم من اشعاره بالترسية
٢	قائمة المركز المالي للشركة لسنتين سابقة وأن تكون معتمدة من مدقق الحسابات (٢ سنوات)
٣	مصدر تمويل المشروع: <input type="checkbox"/> تمويل ذاتي <input type="checkbox"/> تمويل بنكي <input type="checkbox"/> أخرى: .....
٤	إذا كانت الإجابة (تمويل بنكي) أو (أخرى) الرجاء معلومات الممول (قد يتم التواصل معه كمرجع): اسم البنك / الممول: الرصيد المتاح، العنوان، الهاتف / الجوال: .....
٥	الرجاء بيان ما إذا كانت الشركة المطور أو أي شخص موكل عنها أو يعتبر صانع قرار بها قد أعلنت الإفلاس أو خضعت لإجراءات الإعسار في الخمس سنوات الماضية بموجب قوانين ولوائح أي دولة. <input checked="" type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا إذا كانت الإجابة (نعم) الرجاء ذكر المزيد من التفاصيل: تاريخ الإجراءات، الأسباب المؤدية، الوثائق المتعلقة الخ.

متطلبات التأهيل الفنية

م	المتطلبات
١	فكرة المطور المقترحة للمشروع و مكوناته واستخداماته
٢	منهجية انجاز الاعمال
٣	الهيكل التنظيمي للشركة
٤	ذكر ما لا يقل عن (٣) مشاريع من نفس نوعية مشروع محل الكراسة تم تنفيذها
٥	ذكر خبرات الكادر الإداري والفني التابع للمطور
٦	أن يكون للشركة خبرة في مجال تقديم الخدمات المطلوبة لا تقل عن خمس سنوات، ورفاق الوثائق الداعمة لذلك
٧	ذكر أي مشاريع تم الانسحاب منها/سحبها خلال السنوات الخمس الماضية



نوع النشاط	تجاري - مكتبي - فندقي - سكني مؤثث - ترفيهي
مكونات النشاط	الأنشطة المقترحة: ١. معارض تجارية. ٢. مكاتب ٣. فنادق ٤. مطاعم ٥. وحدات سكنية مؤثثة ٦. أنشطة ترفيهية ٧. مصلى ٨. دورات مياه ٩. مواقف سيارات أرضية
موقع العقار	الرياض - حي النرجس أضغط على الرابط أدناه ليتم نقلك إلى الموقع: <a href="https://maps.app.goo.gl/pqx4SRnGcRnt9bPj7?g_st=ic">https://maps.app.goo.gl/pqx4SRnGcRnt9bPj7?g_st=ic</a>
المدينة	الرياض
حدود العقار	الشمال شارع عرض ٢٩ متر بطول ٣١٦,٥٠ متر الجنوب حديقة يلها مواقف سيارات بطول ٨٧,٤٤ متر الشرق حديقة يلها طريق المطار بطول ٦٢٤,٣٢ متر الغرب شارع عرض ٣١ متر بطول ٥٢٦,٦٣ متر
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	١٤١٠١٣,١٠ متر مربع

#### ملاحظات الموقع :

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عرضه للمزايدة .
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه .
- على مقدم العرض أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع .

### ٣ - اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١-٣ من يحق له دخول المزايدة:

١-٣ / يحق للشركات التي تملك التراخيص اللازمة لممارسة نشاط التطوير العقاري و تشغيل المباني الدخول في هذه المزايدة. عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات و متأخرات أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها.

٢-٣ / يسري على الشركات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢-٣ لغة العرض:

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

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

#### ٣-٣ تقديم الضمان:

- يلتزم المطور بتقديم ضمان نهائي بقيمة (١٥٪) من أجرة السنة الأولى خلال ١٥ يوم من اشعاره بالتريسة، يجب أن يكون هذا الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً لشروط العقد.
- يجب أن يكون الضمان بأحد الأشكال التالية، ووفقاً للنماذج الواجب استخدامها من قبل البنوك، وهي ما يلي:
  ١. خطاب ضمان صادر من أحد البنوك المحلية المرخص لها والمعتمدة - ولا يقترن بأي شروط أو قيود - يتعهد فيه البنك بأن يدفع للجامعة مبلغ يوازي قيمة الضمان عند أول طلب منها، دون معارضة من مقدم العرض.
  ٢. خطاب ضمان صادر من بنك خارج المملكة العربية السعودية مقدم بواسطة أحد البنوك المحلية العاملة في المملكة.
  ٣. التأمين النقدي إلى جانب الضمان البنكي في الحالات الخاصة أو تلك التي تتطلب تأميناً عاجلاً.
- أي عرض لا يصحب بأحد أشكال الضمانات أعلاه يعتبر مرفوضاً وغير مقبول.
- يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن دون الرجوع للمستأجر، ودون اتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان أو جزء منه متى ما أخل المستأجر بأحد التزاماته العقدية أو النظامية.

#### ٤-٣ مكان تقديم العروض:

- يتم تقديم العروض في المزايدة عن طريق ارسال ايميل على البريد الالكتروني: ([alawqaf-invest@pnuendowment.com](mailto:alawqaf-invest@pnuendowment.com))

يتم تقديم العروض على النحو الآتي:

- تقدم العروض بإرفاق الملفات على البريد الالكتروني أعلاه (ملف مستقل للعرض الفني و ملف مستقل للعرض المالي)
- يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي.

#### ٥-٣ موعد فتح العروض:

الموعد المحدد لفتح العروض كما هو موضح في الكراسة.

### ٦-٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عرضه أن يراعى ما يلي:

٦/١-٣ أن يقدم السعر بالعرض 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.

٦/٢-٣ تدون الأسعار في العرض أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي.

٦/٣-٣ 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.

### ٧-٣ مدة سريان العرض:

مدة سريان العرض (٩٠ يوم) من التاريخ المحدد لفتح العروض، ولشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن الحق في طلب مد سريان العروض إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العرض نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العرض، وفي حال تعذر يتم تحرير محضر يوضح فيه أسباب التأخير في البت بالترسية.

### واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن في استبعاد العرض.

#### ٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعرضه، وذلك بمدة لا تقل عن خمسة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العروض، وستقوم شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من المستثمرين المتقدمين للمزايدة في موعد أقصاه ثلاثة أيام قبل الموعد المحدد لفتح العروض، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

#### ٣-٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عرضه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعرضه، بحيث لا يحق له لاحقا الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عرضه للمزايدة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

## ٥ - ما يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن والمستثمر قبل و أثناء فتح العروض

### ١-٥ تأجيل موعد فتح العروض:

يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن تأجيل موعد فتح العروض إذا دعت الضرورة لذلك، وفي حال التأجيل فإن لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن سوف تقوم بإرسال إخطار كتابي الي جميع مقدمي العروض يتضمن تأجيل موعد فتح العروض.

### ٢-٥ سحب العرض:

٢/١-٥ يجوز لصاحب العرض ان يسحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض.

٢/٢-٥ في حال انسحاب المستثمر فإنه لا يمكن له تقديم العرض من جديد.

### ٣-٥ تعديل العرض:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عرضه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العرض بوجود خطأ في عرضه بعد تقديمه.

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

١/١-٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح العروض إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

١/٢-٦ فترة التوقف "لا تقل عن خمس أيام عمل ، ولا تزيد على عشرة أيام عمل".

١/٣-٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار الاستكمال الإجراءات و تقديم الضمان البنكي، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة عشرة أيام ، وفي حالة تخلفه عن مراجعة شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن الترسية على مستثمر اخر.

١/٤-٦ يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بعد منح العرض الأول مدة لإستكمال إجراءات الضمان، بتقديم ضمان نهائي بقيمة (١٥٪) من قيمة الأجرة السنوية للسنة الأولى، وذلك خلال مدة خمسة عشرة يوم عمل من اشعاره بالترسية تمديد هذه المدة لمدة مماثلة، وإن تأخر فلا يعاد إليه الضمان الابتدائي، ويتم التفاوض مع العرض الذي يليه وفقاً لأحكام النظام.

### ٢-٦ تسليم الموقع:

٢/١-٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم شركة اوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧- الاشتراطات العامة

### ٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف. وغيرها وكافة الخدمات اللازمة على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن ومع الجهات ذات العلاقة.

### ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع متوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٧-١/٣ يلتزم المستثمر بعدم البدء بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة.  
٧-٢/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن ليقوم الاستشاري بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧-٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند العمل إلى مطور لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمطور معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.  
كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.

يجب على المستثمر إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع وتقديمها إلى شركة الأوقاف للاعتماد.

### ٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمطور.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المطور وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المطور 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 المطور، وأن يتم أخذ موافقة شركة الأوقاف عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن على الزيادة، وخصم الوفر على المطور.

#### ٦-٧ حق شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن في الإشراف:

٦/١-٧ لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحل المشروع للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٢-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن. وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### ٧-٧ تقرير المطور والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المطور والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

#### ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعد تقدير قيمة الاستثمار من قبل إدارة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### ٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠-٧ موعد السداد:

١. تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجرة السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة من سنوات العقد، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسله له حسب الأنظمة والتعليمات، فلشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.
٣. نسبة مشاركة من الأرباح السنوية من اجمالي الإيرادات يتم سدادها بنهاية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من نهاية السنة.

٤. سداد وتصفية كافة فواتير ورسوم الخدمات العامة على - سبيل المثال لا الحصر- الماء والكهرباء والهاتف والغاز، والخدمات التي تقوم بها الجهة كالنظافة والصيانة والحراسة... الخ على ان تقوم شركة الاوقاف باحتساب تكاليف تلك الخدمات بشكل سنوي/شهري يتم التحديد لاحقاً.

#### ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٤-٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على شركة الأوقاف أدنى مسئولية عن ذلك.
- ١١/٥-٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٣٠ هـ وتعديلاته.

#### ١٢-٧ إلغاء العقد:

يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن فسخ العقد لمصلحة شركة الأوقاف او الجامعة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ١٣-٧ تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ١٤-٧ أحكام عامة:

- ١٤/١-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العرض المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بمجرد تقديمها.
- ١٤/٢-٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ١٤/٣-٧ ليس لمقدم العرض الحق في الرجوع إلى شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عرضه في حالة عدم قبوله.

١٤/٤-٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم/١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية المواصفة رقم ٢٠١٢/ ٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/ ٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).

١٤/٥-٧ الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

#### ٨- الاشتراطات الخاصة

##### ١-٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٩ سنة) تسعة عشر سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من شركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن.

##### ٨-٢ النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " إنشاء وتشغيل مجمعات إدارية وتجارية وأنشطة مساندة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

تشمل أنشطة المشروع ما يلي:

- مكاتب ادارية
- معارض تجارية
- مطاعم
- فنادق
- وحدات سكنية مؤثثة
- مركز معارض ومؤتمرات
- مصلى
- دورات مياه
- مواقف سيارات

- يلتزم المستثمر بإضافة أي عنصر أو نشاط آخر من مكونات المشروع خلاف الأنشطة المذكورة في حالة رغبة شركة اوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن والجهات المعنية في ذلك.
- يلتزم المستثمر باستغلال الارض الاستغلال الأمثل وذلك بإنشاء المباني بالحد الأقصى المسموح به دون الإخلال بالعنصر الجمالي للمشروع وذلك بوضع المساحات الخضراء والفراغات المناسبة.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة أن تكون توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع الأنشطة وملامتها مع بعضها البعض.
- وعلى المستثمر سرعة تنفيذ الأعمال وتشغيل الموقع بأسرع وقت كما يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنه المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على التشجير



والمسطحات الخضراء ونظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به، ودعم جهود كفاءة الانفاق والمشاركة بحملات التوعية والمناسبات الوطنية.

#### ٣-٨ مساحة المباني الإدارية:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمكاتب في المبنى الإداري تلي مختلف الأنشطة والخدمات الإدارية، على أن يراعي فيها الاشتراطات الفنية التي يتطلبها كل نشاط.

#### ٤-٨ الاشتراطات الأمنية والسلامة:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع.
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- الالتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- عدم استخدام الارصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم ويلتزم المستثمر بتوفير مكان مخصص للجلسات الداخلية وفق مكونات النشاط والتصميم الذي سيقدم من قبل المستثمر.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المبنى ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC٦٠١ كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب الجدول التالي وطبقا لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- يضمن المتعاقد ما يحدث من تهمد كلي أو جزئي لما أنشأه خلال عشر سنوات من تاريخ تسليمه إياه للشركة تسليمًا نهائيًا متى كان ذلك ناشئًا عن عيب في التنفيذ.

#### ٥-٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات.

## ٦-٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية للمباني المشروع والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

## ٨-٨ الجهاز الإداري والفني:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

## ٧-٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨/٩-١ تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع (حسب الكود السعودي) من المواقف العامة.
- ٨/٩-٢ توفير مواقف سيارات بمعدل موقف لكل ٢٥م<sup>٢</sup> من مساحة المبنى الإداري.
- ٨/٩-٣ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٨/٩-٤ في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- ٨/٩-٥ تأمين مواقف سيارات لمرتادي المحلات التجارية وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من الجهات المختصة.
- ٨/٩-٦ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من الجهات المختصة.
- ٨/٩-٧ تخصيص موقف لكل (حسب كود البناء السعودي) من المساحة المخصصة لمركز المعارض والمؤتمرات.

## ١٠-٨ اشتراطات محلات المجمع التجارية:

- لا تقل مساحة المحل التجاري عن (٢٤م<sup>٢</sup>) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط. ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وأن لا يستخدم أو جزء منه للسكن.
- لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠٪) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٢٤م<sup>٢</sup>)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت المساحة عن (١٠٠م<sup>٢</sup>) يلزم توفير دورتين مياه، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبيت لوحات المحلات التجارية بين مستوى +٢,٨م ومستوى +٣,٨م من مستوى الشارع (الإسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١ متر) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة مع مراعاة الشكل الجمالي في تصميم المبنى ومكان اللوحات مسبقاً.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

## ١١-٨ الاشتراطات الخاصة بالمطاعم:

- توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية الأولية أو المعدة للتقديم وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.
- توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والانتيمون.
- استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- تبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك.
- يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- يلزم الفصل بين غرفة التحضير وغرفة الغسيل وكذلك الفصل بين المطبخ (مكان أعداد وصالة الطعام) وأماكن الجلوس مع توفير التهوية المطلوبة.
- الالتزام بأن تكون منطقة التحضير وإعداد الطعام "الطبخ" في المطاعم والمطابخ واضحة ومكشوفة أمام رواد المطعم أو المطبخ، ويمنع نهائياً حجها عن أنظار الزبائن، ويمكن استخدام زجاج شفاف لا يحجب الرؤية. ولا يسمح بتظليل الزجاج نهائياً، وفي حال كانت منطقة الطبخ والتحضير في الدور الثاني فيلزم استخدام كاميرات مربوطة بشاشات خارجية لنقل أعمال الطبخ والتحضير لرواد المطعم.
- يلزم الفصل بين منطقة تجهيز وطهي الطعام ومنطقة مستودع الوقود ومواد التنظيف.
- يلزم الفصل التام بين غرفة حمام العمال وبين أماكن تحضير الطعام.
- يلزم توفير مرحاض واحد لكل ٧٥ رجلاً ومرحاض واحد لكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب ٢٩ من كود البناء السعودي العام (٢٠١-٢٠١٠ SBC) بحد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد للرجال وآخر للنساء مع ضرورة الفصل بين مداخل دورات مياه الرجال والنساء.
- في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب يلزم توفر مستودع منفصل لتخزين الفحم والحطب ومواد الوقود الأخرى، على أن يخصص جزء مستقل منه لتخزين مواد التنظيف والتطهير، ويراعى تخزين هذه المواد داخل خزائن محكمة الإغلاق في حالة عدم وجود مكان آخر لهذا الغرض، مع تطبيق متطلبات السلامة والوقاية من الحريق الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود الحماية من الحرائق السعودي ١-٨-SBC.
- يلزم توفير غرف تجميع النفايات ووسائل وأنظمة التخلص منها.
- يلزم تشطيب الأرضيات بمواد غير ممتصة للسوائل، وسهلة التنظيف، كما يلزم أن يكون سطح الأرضية سهل الصرف بحيث يمنع تكوين البرك المائية.
- يلزم أن تكون أسطح الأبواب الداخلية صلبة ناعمة، ويمكن غسلها.

## ١٢-٨ التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات، والماكينات ..... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، أجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدالات التي نفذت.
- 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 الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- المحافظة على أعلى درجات السلامة البيئية لكافة عناصر المشروع وفق الأنظمة المعمول بها عالمياً لنشاط المشروع.
- يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية.
- يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة.
- ويجب عدم تركها مفتوحة، يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.

## ١٣-٨ متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعى في المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة.
- يلزم تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مجمعات المطاعم حسب ما ورد بالفصل (١٠٠٩'١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل ١٠١٣ من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

- يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب طبقا لكود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الجهات المختصة.
- توفير ٥٪ من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقا لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (٢٠١-SBC).

#### ١٤-٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة. واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء 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.
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (١٠١-SBC) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-BC).

#### ١٥-٨ الدراسة التحليلية لتأثيرات المرور:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة لتأثيرات المرور الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### ١٦-٨ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة لشركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن 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 ، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار.

## ٩- الاشتراطات الفنية

### ٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه وتصنيفاته ، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن، في ما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الاشتراطات والأدلة والاكواد وبالأخص المذكورة في الجدول الآتي:

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وتحديثاتها وملاحقها
٥	اشتراطات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية :
كود البناء السعودي وملاحقه الآتية :	
كود البناء السعودي اصدار (SBC-٢٠١)	
Saudi Construction Code (SBC٣٠١-٣٠٦)	
Saudi Electrical Code (SBC-٤٠١)	
Saudi Mechanical Code (SBC-٥٠١)	
Saudi Energy Code (SBC-٦٠١)	
Saudi Sanitary Code (SBC-٧٠١-٧٠٢)	
Saudi Fire Code (SBC-٨٠١)	

### ٩-٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع هذه الكراسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة. كما يجب على المستثمر التقيد بأنظمة وضوابط البناء المعمول بها ضمن المنطقة التخطيطية لتحديد عدد أدوار ونسبة بناء المبني.

### ٩-٣ التصميم الابتدائي للمشروع:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ علي أن يقوم باستكمال أعمال التصميم الابتدائي المقدم من الوكالة أو إعداد تصميمات جديدة واعتماد تلك التصميمات من الجهات المختصة، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن على أن يتم دراسة تقديم 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 في موضحا به بيان بمساحات ومكونات المشروع مشتملا على كافة العناصر.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير في 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 يشمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة و مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير في يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

#### إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات الفرش الداخلي ..... 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 والالكترونية (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.

#### ٤-٩ الاشتراطات المعمارية:

#### يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعرضة للمتددين على المشروع.
- مداخل ومخارج المشروع على الشوارع الرئيسية فقط (عدا مخارج الطوارئ).
- مصاعد تحميل البضائع للمحلات تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع للمحلات عن مداخل المتسوقين.
- توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٥٠٠م<sup>٢</sup>) ويحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
- توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ يحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملئمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- 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.
- الالتزام بضرورة الفصل بين غرفة التحضير وغرفة الغسيل للمطاعم وكذلك الفصل بين المطابخ "مكان إعداد الأطعمة" وصالات الطعام "وأماكن الجلوس والاستراحات مع توفير التهوية المطلوبة.
- الالتزام بأن تكون مناطق التحضير وإعداد الأطعمة "الطبخ" في المطاعم والمطابخ واضحة ومكشوفة أمام رواد المطعم أو المطبخ ويمنع نهائياً حجها عن أنظار الزبائن، ويمكن استخدام زجاج شفاف لا يحجب الرؤية، ولا يسمح بتظليل الزجاج نهائياً، وفي حال كانت منطقة الطبخ والتحضير في الدور الثاني فيلزم استخدام كاميرات مبريطة بشاشات خارجية لنقل أعمال الطبخ والتحضير الرواد المطاعم.

#### ٥-٩ الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (٦-٣٠١-٣٠٠-٣٠٠ SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المطاعم والمطابخ.
- الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل جلسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC ٣٠٠).
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة ... الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.



- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.

#### ٦-٩ الاشتراطات الكهربائية:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على :
  - المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (٢٠١-SBC) بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق ، والبند رقم ١٠٠٨ الخاص بإضاءة مسارات الهروب ، والفقرات ١٠١٣،٣ و ١٢٠٥،٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
  - متطلبات الكود الكهربائي (٤٠١-SBC) بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض ، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة ، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم ٧١٨ الخاص بالمطاعم.
  - الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-SCB) بما يشمل الفصول رقم UM-SECTION9G9 الخاص بنظام الإضاءة.
- الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (٤٠١-SBC) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (٦٠١-SCB) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية ومواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً
- المتطلبات البند رقم ٥٣-٦،٣ من كود البناء السعودي ٤٠١-SBC.
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (٥٥-١،٣،٤،٦،٥٥-٢،٥،٣،٦) من كود البناء السعودي (٤٠١-SBC).

- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ ( بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق ) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ ( بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق ) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحا بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز الا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- في حالة وجود مصاعد مخصصة لنقل الأتعمة (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلامم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

#### ٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٣٤/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٦٦٣ / ٢٠١٢ ) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية المراحيض الغربية).
- التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة DB Max المدرجة بالجدول رقم ١١،١ بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (١٠٦-SBC).
- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" SASO.
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلامم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.
  - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٨-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المتطلبات الصحية في البوفيهات ومحلات البقالة (ميني ماركت) وغيرها من الأماكن والحفاظ على الالتزام بالمتطلبات الصحية التي تنطبق على الفنادق والمطابخ والمقاصف والمحلات التجارية السريعة وما شابه ذلك والصادرة بالقرار الوزاري رقم (٥٤٧١٥) بتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاء وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ 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 صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات المياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية وبالمخصوص الجدول رقم ٤٠٣،١ متضمنا الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم (٤٠٩) الخاصة بغسالات الصحون ورقم (٤١٣) الخاصة بوحدات التخلص من فضلات الطعام والجدول رقم (٧٠٩،١) متضمنا وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبنود رقم (١٠٠٣،٣) متضمنا فواصل الشحوم في المطابخ
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢)
- الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١) - SBC وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢،١) يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## ٩-٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-٢٠١) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية:
- البند رقم (٦٠٩) فيما يخص مداخن المطابخ، والبنود رقم (٦١٠) فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقا لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام (BC-٢٠١).
- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني التجارية حسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (٢٠١) - (SBC).
- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المالك، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- 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.

- 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.
- وضع مخطط للإخلاء مخطط هروب في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

١-١٠ نموذج عرض يقدم في مزايده بالبريد الالكتروني

حفظه الله

سعادة الرئيس التنفيذي لشركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن

نتقدم لسعادتك بعرضنا لاستثمار الارض الواقعة على طريق المطار بحي النرجس بمدينة الرياض حسب التالي:

- الاستثمار لمدة ١٩ سنة (تسعة عشر سنة).

مثال

السنة	اجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع	قيمة الايجار السنوية (غير شاملة لضريبة القيمة المضافة)	نسبة المشاركة في اجمالي الإيرادات السنوية المتوقعة للمشروع	اجمالي دخل شركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن
الأولى (إنشاء)	لا يوجد دخل (المشروع تحت الانشاء)	٥٠,٠٠٠ ريال		٥٠,٠٠٠ ريال
الثانية (إنشاء)	لا يوجد دخل (المشروع تحت الانشاء)	٥٠,٠٠٠ ريال		٥٠,٠٠٠ ريال
الثالثة (تشغيل)	١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠,٠٠٠ ريال	١٠٪ وتساوي (١٠,٠٠٠ ريال)	٦٠,٠٠٠ ريال
تسعة عشر				

- اجمالي الدخل خلال فترة الانشاء = .....
- متوسط نسبة المشاركة في الارباح خلال مدة العقد كاملة = .....
- اجمالي دخل شركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن من الايجار السنوي (مجموع الإيجارات خلال ١٩ سنة) = .....
- اجمالي دخل شركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن من المشاركة في الإيرادات (مجموع نصيب الجامعة من الإيرادات خلال ١٩ سنة) = .....
- اجمالي إيرادات المشروع = .....
- حجم المشروع = .....
- الية التمويل = .....
- مشاريع مشابهة: .....

تجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

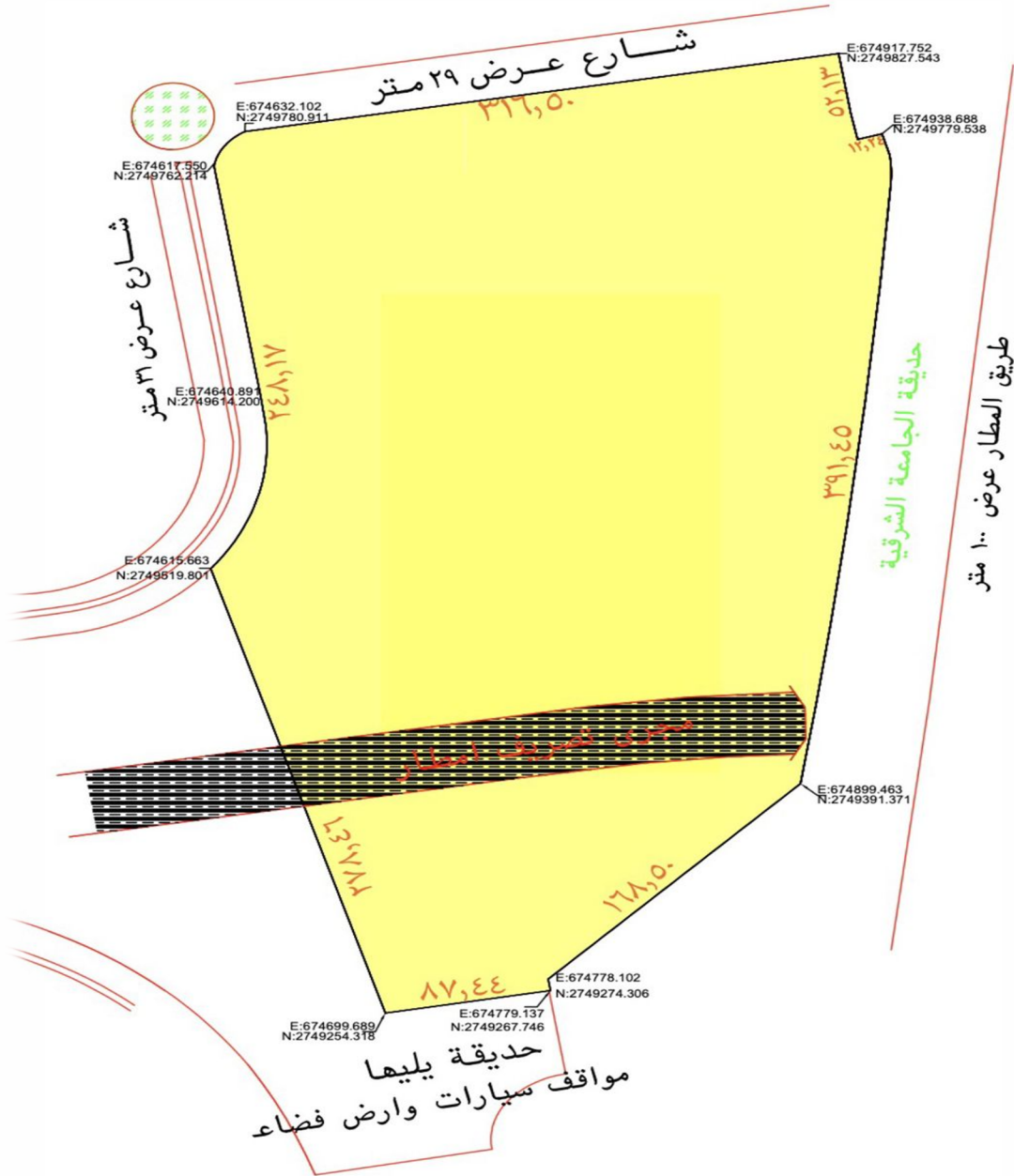
العنوان:

التاريخ:

التوقيع:

الختم الرسمي:

٢٠١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)



٣-١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ // ١٤ هـ	
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم ..... بتاريخ // ١٤ هـ لاستخدامه في (.....) أرض بمساحة ١٠، ١٣، ١٤ م الغرض إقامة ..... (بني الترحس بالرياض) بموجب عقد الإيجار المبرم مع شركة أوقاف جامعة الاميرة نورة بنت عبدالرحمن ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع: .....	الختم: .....
رئيس الشركة: .....	
التوقيع: .....	

- صورة ملف العقار



## ٤-١٠ إقرار من المستثمر

يقرر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم:

التوقيع:

١١- نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

عقد تأجير

إنه في يوم ..... الموافق / / . تم الاتفاق بين كل من

شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن بصفته. ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... طرف أول

العنوان .....

هاتف ..... فاكس .....

ص.ب ..... المدينة ..... الرمز البريدي .....

البريد الإلكتروني .....

اسم المستثمر .....

شركة .....

سجل تجاري رقم ..... صادر من ..... بتاريخ ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته .....

وينوب عنه في التوقيع ..... بالتفويض رقم ..... طرف ثاني

العنوان .....

هاتف ..... فاكس .....

ص.ب ..... المدينة ..... الرمز البريدي .....

البريد الإلكتروني .....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد.

الموقع: هي ارض يحق لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن الانتفاع بها والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع: هو استثمار أرض بمساحة ١٠، ١٣، ١٤١٠ م<sup>٢</sup> لغرض إقامة ..... المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه. الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثانية: مستندات العقد.

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة: وصف العقار.

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار: ..... حي: ..... المدينة: .....

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

الشمال شارع عرض ٢٩ متر بطول ٣١٦،٥٠ متر

الجنوب حديقة يلها مواقف سيارات بطول ٨٧،٤٤ متر

الشرق حديقة يلها طريق المطار بطول ٦٢٤،٣٢ متر

الغرب شارع عرض ٣١ متر بطول ٥٢٦،٦٣ متر

مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية: ١٤١٠،١٣،١٠ متر مربع

المادة الرابعة: الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه ل (استثمار أرض بمساحة ١٠، ١٣، ١٤١٠ متر مربع لغرض إقامة ..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة: مدة العقد.

مدة العقد (١٩ سنة) تسعة عشر سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الشركة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

## المادة السادسة: الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة:

### يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:

١. الإيجار السنوي للعقار ( ) ريال فقط (غير شاملة الضريبة) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد. أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
٢. مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.
٣. لشركة الأوقاف وإيراداتها المنفردة ولغرض تدقيق ومراجعة إيرادات المشروع واحتساب نسبتها تعيين مراجع خارجي لذلك، ويتم خصم مصاريفه من إيرادات المشروع.
٤. نسبة مشاركة من الإيرادات السنوية قدرها ( % ) من إجمالي الإيرادات قبل خصم أي تكاليف أو مصاريف تشغيلية باستثناء تكلفة المراجع الخارجي المعين من شركة الأوقاف لغرض احتساب نسبتها من إيرادات المشروع يتم سدادها بنهاية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من نهاية السنة.
٥. أن يخصص للمشروع حساب بنكي مستقل يتم إيداع كافة إيرادات المشروع فيه.
٦. سداد وتصفية كافة فواتير ورسوم الخدمات العامة على - سبيل المثال لا الحصر- الماء والكهرباء والهاتف والغاز، والخدمات التي تقوم بها الجهة كالتنظيف والصيانة والحراسة... الخ على ان تقوم شركة الأوقاف باحتساب تكاليف تلك الخدمات بشكل سنوي/شهري يتم التحديد لاحقاً.

### المادة السابعة: التزامات المستثمر.

### يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
١٠. سداد تكاليف الخدمات العامة وفق المادة السابعة من هذا العقد.

### المادة الثامنة: الرقابة على تنفيذ العقد.

لشركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد، ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

### المادة التاسعة: الالتزام بالنشاط المحدد.

لا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

#### المادة العاشرة: التنازل عن العقد.

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن.

#### المادة الحادي عشر: فسخ العقد.

يحق فسخ العقد مع بقاء حق شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
٣. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي شركة أوقاف جامعة الأميرة نورة بنت عبدالرحمن للحصول على العقد.
٤. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الجراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٥. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الثانية عشر: المنشآت المقامة على العقار.

حسب المادة ١٤٥ و المادة ١٤٦ من الأنحة التنفيذية لنظام المنافسات.

فإنه اذا كان التأجير او الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للجهة الحكومية بعد نهاية العقد وفقاً لما أشارت إليه المادة (الثانية والستين) من النظام، يراعى بالإضافة إلى قواعد التأجير والاستثمار المشار إليها في هذه اللائحة، مايلي:

١. على الجهة الحكومية أن تضع الشروط والمواصفات والمخططات وكميات الأعمال المطروحة للاستثمار.
٢. تعتمد الجهة التصاميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع المعدة من قبل المستثمر، ويحق لها على التنفيذ إشرافاً كلياً أو جزئياً.
٣. يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.
٤. تستلم الجهة المشروع كاملاً بعد انتهاء مدة الاستثمار، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات.

تؤول ملكية جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر او المستأجر للجهة المؤجرة. ولها الحق إلزامه بإزالتها اذا رغبت ذلك، باستثناء ما يتم استثماره وفقاً لأحكام المادة (الثانية والستين) من النظام، ما لم يكن منفذاً خلافاً للشروط والمواصفات المعتمدة من الجهة.

#### المادة الثالث عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين.

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن المحاكم المختصة في مدينة الرياض هي الجهة المختصة بالفصل فيها.

#### المادة الرابع عشر: شروط أخرى.

الشروط الخاصة

.....

.....

.....

.....

.....

المادة الخامس عشر:

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين

الطرف الأول

الطرف الثاني