



بلدية محافظة رابغ

كراسة الشروط والمواصفات
مشروع تأجير موقع استثماري إنشاء وتشغيل وصيانة
مجمع سكن عمال بمركز صعب

فهرس المحتويات

الصفحة	المحتوى
٣	أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات.
٤	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٥	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.
٦	١ مقدمة.
٧	٢ وصف العقار.
٨	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.
١١	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.
١٢	٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
١٣	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.
١٤	٧ الاشتراطات العامة.
١٩	٨ الاشتراطات الخاصة.
٢٣	٩ الاشتراطات الفنية.
٣٢	١٠ المرفقات (الملاحق).

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات (إلكترونياً)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل الضمان البنكي، فيقدم الأصل في "ظرف مختوم ومغلق" من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	مستندات الظرف الفني الإلكتروني
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة.
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر).
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٤	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (يطابق النشاط).
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية.
٧	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية.
٨	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية).

م	مستندات الظرف المالي في ظرف مختوم ومغلق
١	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن لا تقل مدته عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف.

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعه، والتي يقام عليه (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال)
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال)
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

بلدية محافظة رابغ

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الاعلان.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الاعلان.
إعلان نتيجة المزايمة	تحده البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية.
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.

بلدية محافظة رابغ

١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رابغ في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:-

• الإدارة العامة للتخطيط – وحدة تنمية الاستثمار

• تليفون: ٠١٢٤٢٢١٢١٢ تحويلة (١٢٤)

• فاكس: ٠١٢٤٢٢١٥١٢

بلدية محافظة رابغ

٢ وصف العقار:

(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال)	نوع النشاط
مجمع سكن عمال ومرفقاته	مكونات النشاط
محافظة رابغ - مركز صعب - قطعة رقم ١/١٢	موقع العقار
محافظة رابغ .	المدينة
حسب الكروي المرفق	حدود العقار
أرض فضاء.	نوع العقار
٢٥٣٥٩,١٣٤ م ^٢	مساحة الأرض
حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.	مساحة المباني
حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.	عدد الأدوار
حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.	نوع البناء



بلدية محافظة رابغ

٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة:

٣,١,١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مشاريع سكن العمال). التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم 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 المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣,٢,٢ 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 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣,٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب الإعلان التابع للمنافسة) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣,٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب الإعلان التابع للمنافسة).

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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد مكان فتح المظاريف داخل مظلوف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momara.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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، وأي 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 (٦ أشهر) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣,٩ الضمان :

٣,٩,١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥ % من قيمة العطاء، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم 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 ٢٥ % من قيمة العطاء، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣,١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .

٣,١٢ سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من المخول لهم نظاماً من البلدية .

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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.

٤,٣ معاينة العقار:

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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

بلدية محافظة رابغ

٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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 كتابة.

٥,٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥,٤ تعديل العطاء:

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

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.

٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦-١ الترسية والتعاقد:

٦,١,١ 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.

٦,١,٢ يحق 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 البلدية يحول دون ذلك، وبشرط 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.

بلدية محافظة رابغ

٧ الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . هاتف . . . وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

٧,٣,١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧,٣,٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧,٦ حق البلدية في الإشراف:

٧,٦,١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧,٦,٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

٧,١٠,١ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

٧,١٠,٢ في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللبدية 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 البلدية وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

٧,١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١١,١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧,١١,٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧,١١,٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١١,٤ 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٧,١١,٥ تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن والسلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

٧,١١,٦ التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم ٨٠١٥ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٨هـ.

٧,١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧,١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧,١٣,١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٧,١٣,٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧,١٤ أحكام عامة:

٧,١٤,١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧,١٤,٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧,١٤,٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧،١٤،٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ..

٧،١٤،٥ الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعه بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

٧،١٤،٦ الإلتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠هـ 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).

٧،١٤،٧ الإلتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.

٧،١٤،٨ الإلتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه.

٨ الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية .

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨,٣ زيادة القيمة الايجاربه (العائد السنوي):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الايجاربه المذكورة بالعقد بنسبة (١٠%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات

٨,٤ نبذة عن المشروع:

يلتزم المستثمر بتطوير كامل نطاق المشروع والذي يختص بالأراضي المخصصة لسكن العمال ومراكز الخدمات (حدائق، مواقف سيارات، مسجد، مطعم ، ... الخ) الواقعة داخل منطقة سكن العمال أو الملاصقة لها، حيث يقوم المستثمر بإنشاء الطرق الداخلية والخارجية المحيطة بالمشروع والطريق المؤدي لنطاق المشروع وإنشاء البنية التحتية اللازمة للمشروع مع الالتزام بجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية الخاصة بهذا نشاط هذا المشروع ومرافقه.

٨,٥ الالتزام باشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية:

يجب أن تتوافر في مباني هذا السكن الشروط الصحية لمسكن العمال داخل العمران و الصادرة من وزارة الشؤون البلدية و القروية كما يلتزم المستثمر بأي اشتراطات صادرة من الوزارة لها علاقة بنشاط المشروع، كما يجب الالتزام بالشروط الصحية لمسكن العمال في ظل الاجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 الصادرة من الوزارة بتاريخ ١٦/٠٨/١٤٤١هـ في حال استمرار الاجراءات الاحترازية المعتمدة من الدولة أو في حال ظهور وباء آخر مستقبلاً لا قدر الله أو أي سبب آخر تراه البلدية ضروريا كما يلتزم المستثمر بكل ما يستجد من أي اشتراطات صحية صادرة من الوزارة أو الجهات المعنية الأخرى.

٨,٦ موافقات البلدية:

يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتصاريح اللازمة من البلدية قبل البدء في المشروع.

٨,٧ موافقات واشتراطات الجهات المعنية:

يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتصاريح اللازمة إن وجدت من الجهات المعنية مع الالتزام بالاشتراطات الخاصة بكل جهة والمتعلقة بنشاط المشروع.

٨,٨ اشتراطات المدن المتكاملة:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمدن المتكاملة مع الالتزام بما ورد بالمخطط المحلي لمحافظة رابغ من أنظمة وضوابط بناء.

٨,٩ الغرامات والجزاءات:

- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بمراسلة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/١٤٢٢ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ وف في ٢٥/١/١٤٢٣ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.
- تطبق العقوبات الجزائية بالباب الثاني من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وفي حال وجود تقاطع أو تشابه مع مخالفة منصوص عليها في لائحة الغرامات والجزاءات فيتم تطبيق الغرامة الأعلى والأشد من بينهما.

٨,١٠ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الأيجار السنوي.

٩ الاشتراطات الفنية:

٩,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

٩,١,١ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

٩,١,٢ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والاشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

٩,٢ الاشتراطات التنظيمية :

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في موقع المشروع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة، على أن لا تتعارض مع الاشتراطات الصحية لمساكن العمال.

٩,٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩,٣,١ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.

٩,٣,٢ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال

٩,٣,٣ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس.

٩,٣,٤ العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.

٩,٣,٥ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري

٩,٣,٦ يجب أن تكون الارضيات من مواد غير منفذة للماء ملساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوي خال من التقشقات والحفر.

٩,٣,٧ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.

٩,٣,٨ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع وال يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩,٤ الاشتراطات الإنشائية:

٩,٤,١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في ذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية

٩,٤,٢ ان يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية

٩,٤,٣ يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٩,٤,٤ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها .

٩,٤,٥ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٨١٨٦ وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).

٩,٤,٦ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.

٩,٤,٧ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٩,٤,٨ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من الت كل وأخطار الحريق.

٩,٤,٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.

٩,٤,١٠ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والاملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتالندى عادي مع إضافات.

٩,٤,١١ في حالة إخال أي تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية .

٩,٥ معايير تصميم مشروع سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني مشروع سكن العمال على النحو التالي:

٩,٥,١ المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال:

يجب أن تشمل المباني السكنية للعمال على جميع ما ذكر في الاشتراطات الصحية لمساكن العمال والتي من ضمنها الآتي:

(غرف نوم، دورات مياه، مغاسل أيدي، مخازن وغرف أدوات نظافة، صالات توزيع، ممرات، ممرات بين الغرف، ودرج وغيرها) وذلك حسب المعايير التالية:

• نصيب العامل:

يخصص للعامل الواحد من مساكن العزاب مساحة ال تقل عن ١٢ متراً مربعاً (تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والممرات) .

• غرف النوم:

١- تخصيص مساحة ٢م٤ لكل عامل من مسطح أرضية غرفة النوم.

٢- الحد الأدنى لارتفاع سقف الغرفة ٢,٢م.

- ٣- المساحة بين السرير والسرير الآخر لا تقل عن ٢م١.
- ٤- توفير دولاب للملابس لكل عامل.
- ٥- عدم الطبخ أو وضع أدوات طبخ في غرف النوم
- ٦- يجب توفير مكيفات هواء
- ٧- مراعاة ضوابط واشتراطات الدفاع المدني بما يحقق سلامة السكان.

• دورات المياه:

- ١- توفير مصادر مياه حارة وباردة بكل دورة مياه.
- ٢- جميع الأرضيات والأسقف يجب أن تبني من مواد سهلة التنظيف.
- ٣- يجب أن يكون مواقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام.
- ٤- تزود الحمامات بصندوق طرد (سيفون) و شطاف.

• الأبواب والنوافذ والتهوية:

- ١- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها، مع تركيب سلك شبكي على النوافذ، على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ومُحكمة الغلق.
- ٢- جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- ٣- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
- ٤- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.

٩,٥,٢ مباني الإدارة والخدمات:

يلتزم المستثمر بإنشاء مبنى للإدارة على أن يشمل (قسم هندسي للصيانة، قسم إداري، قسم الأمن والمراقبة) كما يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات اللازمة مثل (مسجد وملحقاته - مركز صحي - منطقة ترفيهية تحتوي على ملعب أو صالات رياضية وترفيهية - مغسلة ملابس - مطبخ مركزي) وإضافة نشاط مركز لبيع المواد الغذائية (سوبر ماركت - صرافة آلية - حلاق وغيرها) بعد أخذ موافقة البلدية على الا يكون هناك أي تعارض مع أي الشروط الصحية لمسكن العمال أو اشتراطات أخرى.

٩,٥,٣ مباني الإدارة والخدمات:

يلتزم المستثمر بإنشاء مبنى للإدارة على أن يشمل (قسم هندسي للصيانة، قسم إداري، قسم الأمن والمراقبة) كما يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات اللازمة مثل (مسجد وملحقاته - مركز صحي - منطقة ترفيهية تحتوي على ملعب أو صالات رياضية وترفيهية - مغسلة ملابس - مطبخ مركزي) وإضافة نشاط مركز لبيع المواد الغذائية (سوبر ماركت - صرافة آلية - حلاق وغيرها) بعد أخذ موافقة البلدية على الا يكون هناك أي تعارض مع أي الشروط الصحية لمساكن العمال أو اشتراطات أخرى.

٩,٦ الاشتراطات الكهربائية:

٩,٦,١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسالك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٩,٦,٢ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن ذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩,٦,٣ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

٩,٦,٤ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٩,٦,٥ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار leakage Earth .circuit breaker

٩,٦,٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩,٦,٧ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

١- وحدات إنارة طوارئ

٢- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ

٣- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٤- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة 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).

٩,٦,٨ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون أو أكثر من المصدر الاحتياطي واحدا من مصادر الطاقة الآتية:

١- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

٢- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة ال تقل عن ساعة ونصف.

٩,٦,٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشأة المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

٣- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

٤- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

٥- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخالفه.

٩,٦,١٠ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٩,٦,١١ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية .

٩,٦,١٢ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩,٧ الاشتراطات الميكانيكية:

٩,٧,١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في ذا المجال وتحت إشراف مكتب نדسي استشاري معتمد.

٩,٧,٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٩,٧,٣ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

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

٢- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩,٧,٤ يجب مراعاة الاشتراطات العامة الاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية:

١- التقيد بالا اشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب ندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٩,٧,٥ التهوية (شفت / طرد Ventilation) ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراو التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي:

١- يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقتر استعماله.

٢- تستخدم مراوح التهوية في دورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع ال يقل عن ٢م من سطح الأرض.

٣- تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي:

• دورات المياه:

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م^٣).

- سعة مروحة التهوية تكون ٦ س م^٣ / ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.

- سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م٣ / ساعة لدورات المياه المجمعة.

• المستودعات:

- يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠ س م٣ / دقيقة.

٩,٨ اشتراطات الأعمال الصحية:

٩,٨,١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها وتكون التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.

٩,٨,٢ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب "الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩,٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٩,٩,١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٩,٩,٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩,٩,٣ 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.

٩,٩,٤ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة أخرى.

٩,٩,٥ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

٩,٩,٦ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩,٩,٧ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).

٩,٩,٨ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٩,٩,٩ أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.

٩,٩,١٠ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٩,٩,١١ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

٩,٩,١٢ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

٩,٩,١٣ يجب عدم استخدام المباني الجاهزة والأسقف الحديدية للفصول.

٩,٩,١٤ بالنسبة لعدادات الكهرباء فإنه يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.

٩,١٠ اشتراطات أخرى:

٩,١٠,١ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع في حال تطلب ذلك لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات بلدية محافظة رابغ أو الالتزام بنتائج بالدراسات الهيدرولوجية للموقع في حال وجدت.

٩,١٠,٢ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً للاشتراطات والمعايير.

٩,١٠,٣ النفايات:

١- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات البلدية .

٢- تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.

- ٣- يجب أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية الاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجمع الموضوع أو المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات.
- ٤- يتم اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة مناسبة مع أغطية بالتنسيق مع الإدارة المختصة بالبلدية من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التلوث الناتج عن العوامل الطبي التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.
- ٥- يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً ١٠ متر عن الأنظار على قدر المكان وعلى مسافة لا تقل عن المباني السكنية أو حسب ما تراه الإدارة المختصة بالبلدية.
- ٦- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع شركة أو مؤسسة متخصصة في مجال النفايات التجارية ومعتمدة ومؤهله من البلدية بحيث تكون مسؤولة عن نقل المخلفات إلى المرعى الرئيسي الخاص بالبلدية.



بلدية محافظة رابغ

١٠ - اشتراطات الأمن والسلامة:

١٠,١ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

١٠,٢ استمرار الإضاءة:

يجب استمرار الإضاءة وتوزيعها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد الأعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

١٠,٣ تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

١٠,٤ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مثل هذه المشاريع.

١٠,٥ المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١ المرافقات (الملاحق):

١١,١ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧).

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة رابغ لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) 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 لا يشمل قيمة الضريبة المضافة وتجدون برفقه ضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة أجرة سنة.

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

العنوان:

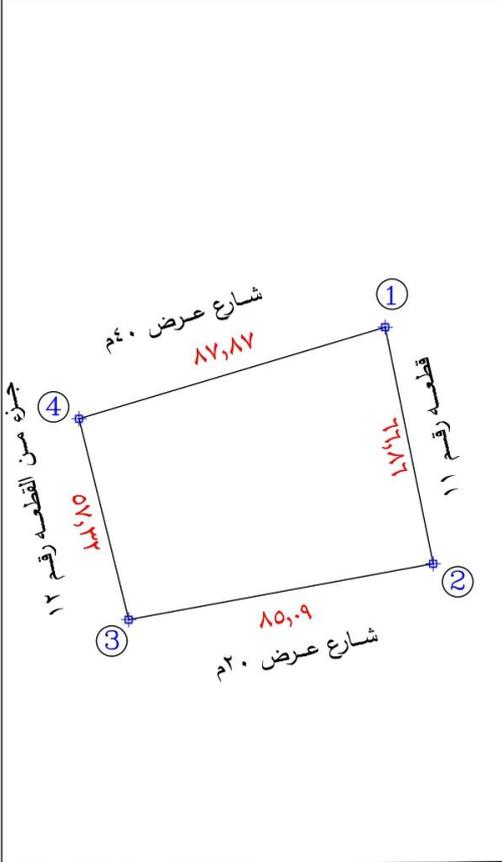
بلدية محافظة رابغ

الختم الرسمي

التوقيع:

التاريخ:

١١,٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع):

		<p>شركة ياسر العقبى للاستشارات الهندسية</p> <p>هاتف / ٠١٣٦٥٠٠٦٦٠ فاكس / ٠١٣٦٥٠٠٦٦٠</p>																
		<p>استثماري</p>																
		<table border="1"> <tr> <td>اسم المخطط</td> <td>مخطط الدخل المحدود صغير</td> </tr> <tr> <td>الموقع</td> <td>رابغ - صغير</td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td>جزء من القطعة رقم ١٢</td> </tr> <tr> <td>رقم الاعتماد</td> <td>٣١/٥/ر</td> </tr> </table>		اسم المخطط	مخطط الدخل المحدود صغير	الموقع	رابغ - صغير	رقم القطعة	جزء من القطعة رقم ١٢	رقم الاعتماد	٣١/٥/ر							
اسم المخطط	مخطط الدخل المحدود صغير																	
الموقع	رابغ - صغير																	
رقم القطعة	جزء من القطعة رقم ١٢																	
رقم الاعتماد	٣١/٥/ر																	
		<table border="1"> <tr> <td>اسم المالك</td> <td>بلدية رابغ</td> </tr> </table>		اسم المالك	بلدية رابغ													
اسم المالك	بلدية رابغ																	
		<p>الاحداثيات</p>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>الرقم</th> <th>الشرقيات</th> <th>الشماليات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>١</td> <td>٥١٨٩٠٩,٠٥٣</td> <td>٢٤٨٣٩٢٥,٣٦٤</td> </tr> <tr> <td>٢</td> <td>٥١٨٩٢٢,٢٣٨</td> <td>٢٤٨٣٨٥٩,٧١٦</td> </tr> <tr> <td>٣</td> <td>٥١٨٨٣٨,٥٧٢</td> <td>٢٤٨٣٨٤٤,٢١٣</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>٥١٨٨٢٤,٩٢٩</td> <td>٢٤٨٣٨٩٩,٨٨٥</td> </tr> </tbody> </table>		الرقم	الشرقيات	الشماليات	١	٥١٨٩٠٩,٠٥٣	٢٤٨٣٩٢٥,٣٦٤	٢	٥١٨٩٢٢,٢٣٨	٢٤٨٣٨٥٩,٧١٦	٣	٥١٨٨٣٨,٥٧٢	٢٤٨٣٨٤٤,٢١٣	٤	٥١٨٨٢٤,٩٢٩	٢٤٨٣٨٩٩,٨٨٥
الرقم	الشرقيات	الشماليات																
١	٥١٨٩٠٩,٠٥٣	٢٤٨٣٩٢٥,٣٦٤																
٢	٥١٨٩٢٢,٢٣٨	٢٤٨٣٨٥٩,٧١٦																
٣	٥١٨٨٣٨,٥٧٢	٢٤٨٣٨٤٤,٢١٣																
٤	٥١٨٨٢٤,٩٢٩	٢٤٨٣٨٩٩,٨٨٥																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>الحدود</th> <th>الذرعة</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شارع عرض ٤٠م</td> <td>طول ٨٧,٨٧ متر</td> <td>شمال</td> </tr> <tr> <td>قطعة رقم ١١</td> <td>طول ٦٦,٨٦ متر</td> <td>شرق</td> </tr> <tr> <td>شارع عرض ٢٠م</td> <td>طول ٨٥,٠٩ متر</td> <td>جنوب</td> </tr> <tr> <td>جزء من القطعة رقم ١٢</td> <td>طول ٥٧,٣٢ متر</td> <td>غرب</td> </tr> </tbody> </table>		الحدود	الذرعة		شارع عرض ٤٠م	طول ٨٧,٨٧ متر	شمال	قطعة رقم ١١	طول ٦٦,٨٦ متر	شرق	شارع عرض ٢٠م	طول ٨٥,٠٩ متر	جنوب	جزء من القطعة رقم ١٢	طول ٥٧,٣٢ متر	غرب		
الحدود	الذرعة																	
شارع عرض ٤٠م	طول ٨٧,٨٧ متر	شمال																
قطعة رقم ١١	طول ٦٦,٨٦ متر	شرق																
شارع عرض ٢٠م	طول ٨٥,٠٩ متر	جنوب																
جزء من القطعة رقم ١٢	طول ٥٧,٣٢ متر	غرب																

١١,٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦):

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية محافظة رابغ.	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة رابغ وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية محافظة رابغ . التوقيع	
- صورة لملف العقار.	

١١,٤ 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:
▪ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢.٠٤ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم



التوقيع

بلدية محافظة رابغ