

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقلات وورشة ومكاتب
إدارية بالقطعة رقم ٨٢
بمخطط الطابوق والخرسانة رقم ١٠٨٢/٤



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٩
٣/١	من يحق له دخول المنافسة	٩
٣/٢	لغة العطاء	٩
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣/٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣/٥	تقديم العطاء	٩
٣/٦	كتابة الأسعار	١٠
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٠
٣/٨	الضمان	١٠
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٠
٣/١٠	سرية المعلومات	١٠
٣/١١	مستندات العطاء	١٠
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٢
٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٢
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٢
٤/٣	معاينة العقار	١٢
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٣
٥/١	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٣
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٣
٥/٣	تعديل العطاء	١٣
٥/٤	حضور جلسة فتح المظاريف	١٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	١٤
٦/١	الترسية والتعاقد	١٤
٦/٢	تسليم الموقع	١٤
٧	الاشتراطات العامة	١٥
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	١٥
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٥
٧/٣	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٥
٧/٤	تنفيذ الأعمال	١٥
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٥
٧/٦	حق الأمانة في الإشراف	١٦
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	١٦
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٦
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٦
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٦
٧/١١	متطلبات السلامة والأمن	١٧
٧/١٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٧
٧/١٣	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٧
٧/١٤	أحكام عامة	١٨
٨	الاشتراطات الخاصة	١٩

١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
١٩	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٨/٤
١٩	مواقف السيارات	٨/٥
١٩	الصيانة	٨/٦
٢٠	اشتراطات الأمن والسلامة	٨/٧
٢١	الاشتراطات الفنية	٩
٢١	كود البناء السعودي	٩/١
٢١	الاشتراطات المعمارية	٩/٢
٢١	الاشتراطات الإنشائية	٩/٣
٢١	اشتراطات الاعمال الصحية	٩/٤
٢١	اشتراطات الاعمال الكهربائية	٩/٥
٢٣	الغرامات والجزاءات	
٢٤	نموذج العطاء	١١
٢٥	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٢٦	نموذج تسليم العقار	١٣
٢٧	إقرار المستثمر	١٤

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة على المستثمر يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً بما فيها الضمان البنكي، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص.

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو النشاط المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد حسب المذكور في وصف العقار.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مواقف معدات والشاحنات وورشه ومكتب إداري
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الأمانة	أمانة الأحساء
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(١) مقدمة

ترغب أمانة الأحساء في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقلات

وورشة ومكتب إداري بالقطعة رقم ٨٢ بمخطط الطابوق والخرسانة رقم ١٠٨٢/٤

- وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلى المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف الأمانة من طرح مثل تلك المشاريع.

وتعد الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

○ (الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات) بأمانة الأحساء

○ تليفون: (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠).

○ فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).

○ البريد الإلكتروني: invest@alahsa.gov.sa

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(٢) وصف العقار

مواقف للمعدات والشاحنات وورشة ومكاتب إدارية		نوع النشاط
المدينة: الهفوف	البلدية: الهفوف	موقع العقار
الحي: مخطط مصانع الطابوق والخرسانة	الشارع:	
رقم المخطط: ١٠٨٢/٤	رقم القطعة: ٨٢	
أرض فضاء		نوع الموقع
شمالاً:	بطول:	حدود الموقع
جنوباً:	بطول:	
شرقاً:	بطول:	
غرباً:	بطول:	
(٢٥٠٠٨) (خمسة الاف متر مربع وثمانية سم)		مساحة الموقع
x	y	الاحداثيات
25.264024	49.82376	

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية.
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.



٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال المنافسة لإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والشاحنات وورشة ومكاتب إدارية بالقطر رقم ٨٢ بمخطط الطابوق والخرسانة رقم ١٠٨٢/٤
- التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعييدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم أمين/ أمانة الأحساء وبحيث يتم تسليمها إلى اللجنة فتح المظاريف في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة حتى الساعة صباحاً يوم الموافق هـ وفتح المظاريف هو الساعة ظهراً يوم هـ الموافق ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة بما فيها الضمان البنكي في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.



٣/١ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٣/٢ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديد.

٣/٣ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٤ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من الأمانة.

٣/٥ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الأمانة / البلدية

٣/٦ مستندات العطاء:

- يجب على مقدم العطاء إرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك مع إثبات تاريخ التوقيع.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
 - على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
 - في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من قام بشراء كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:
 - على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
 - يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٥) ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
 - يجوز للأمانة إلغاء المنافسة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
 - يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.
- ٥/٣ تعديل العطاء:
 - لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطائه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للأمانة..
- ٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:
 - يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض الى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب احكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على ان تتم الترسية بعد موافقة الوزير.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول.
 - إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل الى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٧) الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يواجهها حيال ذلك.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتركيب والتشغيل.

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

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة إلى ومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٧/٦ حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد الموافقة الخطية الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التجهيز والتجديد بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع.

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 الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في اعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد وتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفاً للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والاربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤ هـ.



٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (١١/٠١) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٧/١٤ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (١٥ سنة) (خمس عشرة سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧ %) من فترة العقد - للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- يمكن للأمانة زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى (١٠ %) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة.
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة المواقع للمعدات و النقلات وورش ومكاتب إدارية ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط .

٨/٣ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

- مواقع للمعدات الثقيلة وتغيير زيوت، ميكانيكا خفيفة، كهرباء شاحنات، بيع وإصلاح إطارات، غسيل شاحنات.
- يجب أن تكون المداخل والمخارج على الشارع التجاري فقط.
- يمنع استخدام المواقع كسكن للعمال أو أن تكون متصلة بسكن العمال.
- يمنع استخدام الأرصفة في أية أنشطة خاصة بالمصانع الخفيفة أو الورش.
- يتم تهيئة الارتدادات الأمامية كمواقف للسيارات.
- في حالة وجود سور محيط بالموقع يشترط أن يسمح برؤية ما بداخله وحسب الاشتراطات المعمول بها بالمنطقة.

٨/٤ مواقف السيارات:

- تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

٨/٥ الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمنشأة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يحق للأمانة إغلاق الموقع في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.

٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- أن تكون بوابة الدخول مفصولة بشكل كامل عن حرم الطريق، وأن تكون الطرق الرابطة مع الموقع في عمليات الدخول والخروج منفصلة ولا تقل عن مسارين، وأن يراعى في عمليات الدخول والخروج إلى هذه الطرق توفير مسار للتباطؤ ومسار لتسارع حسب مخططات تصميمية يتم اعتمادها من وزارة النقل، بحيث تكون عملية دخول وخروج الشاحنات من وإلى الطرق آمنة وسهلة.
- يجب أن يكون مخطط مواقع الشاحنات معتمد من الأمانة.
- انسيابية حركة الشاحنات داخل المواقع وأثناء الدخول والخروج من وإلى الموقع.
- تكون الخدمات الأساسية والاختيارية التي يسمح لها في مواقع الشاحنات متناسبة مع مساحة ساحة وقوف الشاحنات، وعلى أن تكون منفصلة عن المواقع المخصصة للشاحنات، وتتكامل مع بعضها وفق الاشتراطات الخاصة بالسلامة واشتراطات الموقع العام التي تصدر وفقاً للأدلة.



- وضع لوحات إرشادية على مداخل ومخارج المواقع تحدد الدخول والخروج، بالإضافة إلى توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المرورية الأرضية وفق الاشتراطات الصادرة لهذا الغرض.
- تركيب لوحة إرشادية تدل على مداخل مواقف الشاحنات على الطرق الإقليمية المؤدية لها تعتمد من الجهة المختصة.
- عدم إضافة أي إنشاء في حرم طرق الدخول والخروج إلا بموافقة الجهة المختصة.
- أن تزود ساحات اصطاف الشاحنات بمخارج طوارئ وإخلاء حسب تعليمات واشتراطات المديرية العامة للدفاع المدني، وتستخدم فقط لإخلاء الشاحنات ووصول فرق الإنقاذ في حالات الطوارئ.
- جلسات خارجية مظلة لمستخدمي مواقف الشاحنات.
- تخطيط أرضيات المواقف بالكامل بالعلامات المرورية الأرضية التي تشير إلى الدخول والخروج وبيان مسار الحركة والمواقف المخصصة لشاحنات، وإضافة لوحات إرشادية لخدمات الموقع.
- توزيع الأرصفة التي تحدد الساحات وحركة المشاة والسير بطريقة مناسبة مع دهان البردورات بالألوان المناسبة.
- إحاطة كامل الموقع بسياج بارتفاع لا يقل عن (٢) مترين وربطه بسياج حرم الطريق، على أن يكون السياج قابل للإزالة في الحالات الطارئة لدخول معدات وآليات الدفاع المدني.
- يطبق اشتراط تنفيذ (تصريف السيول) للموقع وفقاً للضوابط والمعايير الصادرة بهذا الشأن.
- تزويد مواقف الشاحنات بالإشارات التحذيرية والإرشادية المرورية.
- إضاءة المواقف بأعمدة الإنارة.
- تخصيص غرف للمراقبة ضمن مباني مواقف الشاحنات وتفعيل نظام المراقبة الأمني الإلكتروني.
- ان يكون تصميم الساحات المخصصة لمواقف الشاحنات وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد الشاحنات ومراعات خصوصية أبعاد ناقلات السيارات والمعدات الثقيلة.
- في حال تبادل الحمولات تخصص ساحة خاصة لهذا الغرض ويقتصر استخدامها على البضائع الغير خطرة.
- تصمم أرضية مواقف الشاحنات لتحمل الأحمال المحورية وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد وأوزان الشاحنات.
- تزود ساحات اصطاف الشاحنات بأجهزة السلامة والحريق بما يتناسب معها من البضائع وشاحنات نقل النفط والمشتقات النفطية والمواد الكيميائية الخطرة وحسب تعليمات واشتراطات المديرية العامة للدفاع المدني.
- دورات مياه موزعة بما لا يقل عن دورة مياه واحدة لكل (١٠) عشرة شاحنا.

٨/٨ اشتراطات الأمن والسلامة

- الإجراءات الوقائية:
 - تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
 - يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
 - لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المصانع الخفيفة أو الورش.
 - تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:
- يجب على المستثمر أن يزود المصانع الخفيفة أو الورش بعدد من طفايات الحريق الى دويه، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خرطوم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.
- اللوحات الإرشادية:
 - يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب إتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المصانع الخفيفة أو الورش وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.
- ملابس العاملين والمهمات الوقائية:
 - على المستثمر أن يوفر للعاملين الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطرة حمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.
- خطة الطوارئ:
 - يجب على المستثمر وضع خطة للإخلاء في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- تدريب العاملين:



- يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- تأمين مستلزمات الإسعاف:
- يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.
- الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- المسؤولية عن حوادث العمل:
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٩) الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **كود البناء السعودي:**
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (SBC 201) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.
- ٩/٢ **الاشتراطات المعمارية:**
- يتم الالتزام بنظام البناء حسب النظام المعتمد لدى إدارة رخص البناء بالأمانة.
 - أن يكون المنشأ من الهنجر.
 - الحد الأقصى لارتفاع الهنجر لا يزيد عن ستة أمتار.
 - يسمح بإقامة مكاتب الهنجر بنسبة لا تزيد عن (١٠٪).
 - الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة.
 - لا تقل مساحة المصنع الخفيف أو الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٢٠٠ م^٢.
 - لا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠ م.
 - تهئية الارتدادات جهة الشوارع كمواقف للسيارات بدون أسوار.
 - يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
 - يجب أن تكون الحوائط جهة الجوار مصمتة ولا يسمح بعمل أية فتحات فيها.
 - تتم تكمية الجدران الداخلية بمواد سهلة التنظيف وغير قابلة لامتصاص الزيوت.
 - أن تكون الأرضيات من ترابيع خرسانية في حدود ٢ × ٢ متر مع عمل فواصل بينها ومبول مناسبة للصرف.
 - يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- ٩/٣ **الاشتراطات الإنشائية:**
- يجب أن يكون المنشأ المراد إقامته على الموقع من المنشآت الجاهزة سهلة الفك والنقل ولا يسمح بعمل مباني ثابتة أو قواعد مدفونة تحت الأرض.
- ٩/٤ **اشتراطات الأعمال الصحية:**
- إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.
 - ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.
- ٩/٥ **اشتراطات الأعمال الكهربائية:**
- الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٢٢٠/٣٨٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.
 - تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.



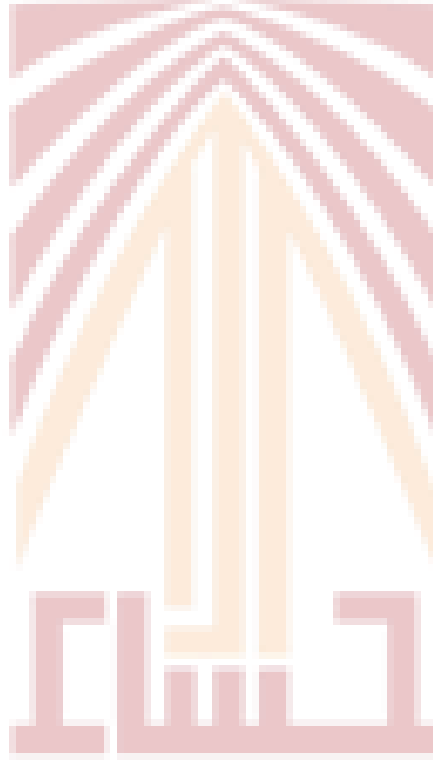
- اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
- وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
- تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
- ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
- الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وأفية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف معدات و النقلات وورشة ومكتب إداري بالقطعة رقم ٨٦-٨٨ بمخطط رقم ١٠٨٢/٤ وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة.



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



جدول عناصر التقييم الفني
نموذج تقديم إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات و النقلات وورشة ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٨٢ بمخطط الطابوق والخرسانة رقم ١٠٨٢/٤

المحترم

سعادة أمين الأحساء

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ...../...../١٤هـ المتضمن رغبة الأمانة لإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والشاحنات وورشة ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٨٢ بمخطط الطابوق والخرسانة رقم ١٠٨٢/٤، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، ويتم قبولنا للعقار على حالته. نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

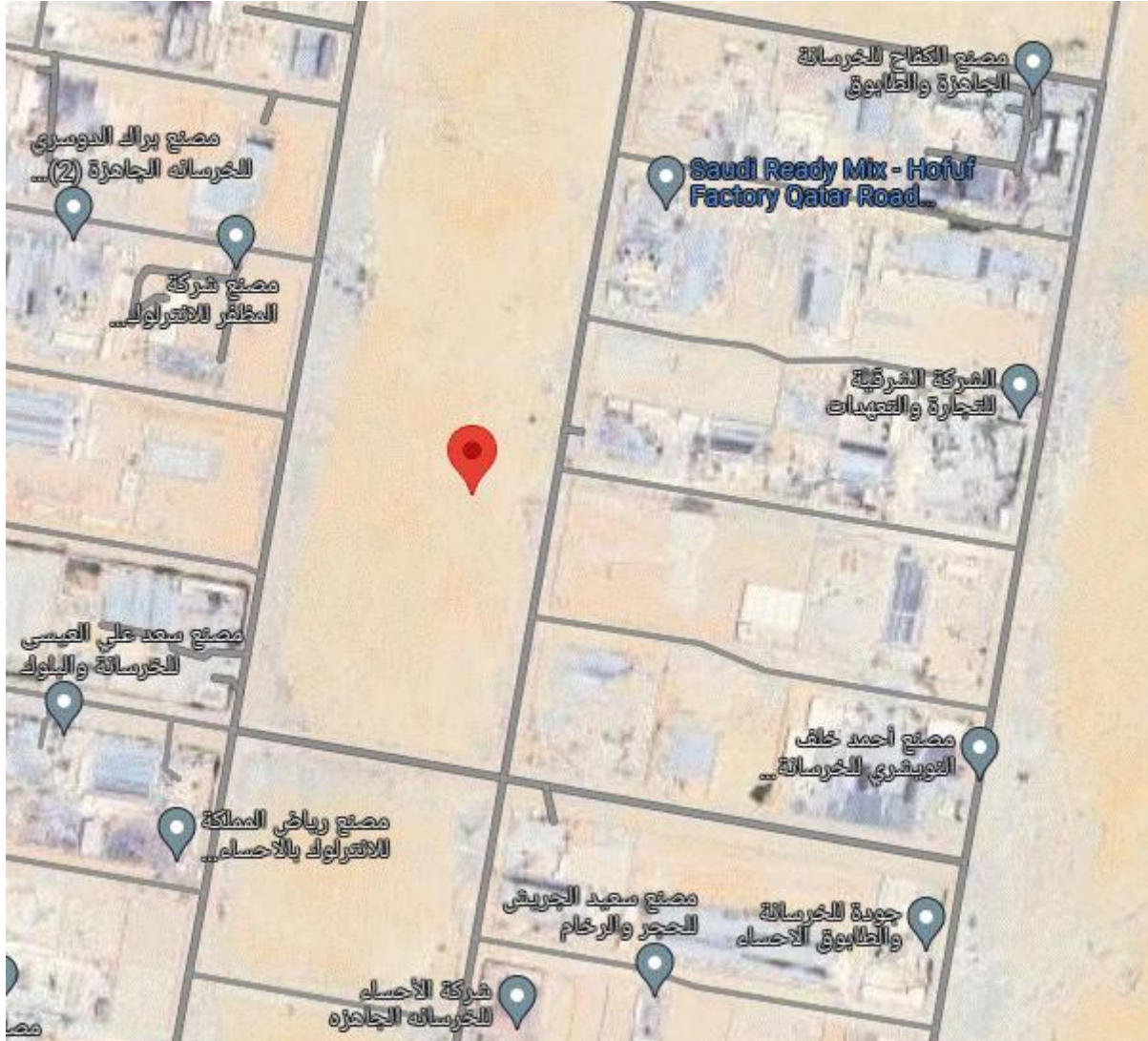
قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا يقل عن ٢٥٪ من الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

														اسم المستثمر
														اسم الشركة
رقم السجل التجاري														رقم بطاقة الأحوال
														صادرة من:
بتاريخ:														هاتف:
جوال:														فاكس:
تاريخ التقديم:														ص.ب:
														الرمز البريدي:
														العنوان الوطني:
														البريد الالكتروني:



(١١) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



ALAHSA MUNICIPALITY



محضر تسليم عقار

رقم العقد:	تاريخ العقد:		
وصف العقار:	النشاط (المزاول / المصرح) :		
اسم المستثمر:	رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي):		

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على:
[أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة الأمانة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار]. وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأتني قابله على حالته في تاريخ استلامه في يوم:
الموافق:/...../.....

مندوب الأمانة / البلدية

الاسم: التوقيع: التاريخ:
..... الختم الرسمي:

المستثمر أو مندوب المستثمر

الاسم: التوقيع: التاريخ:
..... الختم الرسمي:

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(١٢) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ

- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

- الاسم:
- الوظيفة:
- التوقيع:
- التاريخ:
- التوقيع:

الختم

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

