

كراسة الشروط والمواصفات

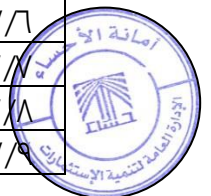
إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع للقطعة رقم ٤٠/١ من المجموعه
(د) المخطط رقم ٤ / ١٠٨٢

٢٠٢٤م - ١٤٤٥هـ

٢٠٢٤م - ١٤٤٥هـ



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 حتي إيجار السنة الأولي	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	١١-١٠
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 وللمستثمر 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 والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٥
٧/٤	تنفيذ الأعمال	١٥
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر	١٥
٧/٦	حق الأمانة في الإشراف	١٦
٧/٧	تقرير المكاو والمكتب الاستشاري	١٦
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٦
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٦



١٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠
١٧	متطلبات السلامة والأمن	٧/١١
١٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٢
١٧	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٣
١٨	أحكام عامة	٧/١٤
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
١٩	المحافظة على البيئة	٨/٤
٢٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٥
٢٠	المواصفات والجودة	٨/٦
٢٠	الجهاز الفني للمصنع	٨/٧
٢١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/٨
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	كود البناء السعودي	٩/١
٢٢	الاشتراطات المعمارية	٩/٢
٢٢	لاشتراطات الانشائية	٩/٣
٢٣	الاشتراطات الكهربائية	٩/٤
٢٤	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٥
٢٤	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٦
٢٤	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/٧
٢٥	الغرامات والجزاءات	١٠
٢٦	نموذج العطاء	١١
٢٧	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٢٨	نموذج تسليم العقار	١٣
٢٩	إقرار المستثمر	١٤

ALAHSA MUNICIPALITY



أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة علي المستثمر يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا ، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

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

(ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتي إيجار السنة الأولي

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	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 تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لاتزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(أ) مقدمة

ترغب أمانة الأحساء في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع

للقطعة رقم ٤٠/١ من المجموعه د المخطط رقم ١٠٨٢/٤

- مصنع ،وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب علي المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وعلي المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف علي جميع الاشتراطات والمواصفات ، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير و يحقق أهداف الأمانة من طرح مثل تلك المشاريع . وتعد الأمانة بالرد علي أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية ، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الاتي :

○ (الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات) بأمانة الأحساء

○ تليفون : (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠) .

○ فاكس : (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦) .

○ البريد الالكتروني: invest@alahsa.gov.sa

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(٢) وصف العقار

مصنع		نوع النشاط
المدينة : الهفوف	البلدية : الهفوف	موقع العقار
الحي :	الشارع :	
رقم المخطط : ١٠٨٢/٤	رقم القطعة : ٤٠/١	
أرض فضاء		نوع الموقع
شمالا :	بطول :	حدود الموقع
جنوبا :	بطول :	
شرقا :	بطول :	
غربا :	بطول :	
٥٠٠٠		مساحة الموقع
٢٥,٢٥٥٥٠٠		الاحداثيات
٤٩,٨٢٥٣٥٢		

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية .
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع .
- علي المستثمر التعرف علي الموقع والحصول علي كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر علي الجدوي الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يجب علي المستثمر الإطلاع علي الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع علي حسابه في حالة وجود اشغالات عليه .
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو علي 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 للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة مصانع التقدم لهذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتي تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة علي استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء :

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات ، بما في ذلك العطاء ، ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية .
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلي 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 علي النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم أمين/ أمانة الأحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة ، والحصول علي 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 حتي 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 في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً .
- يقدم أصل خطاب 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
- علي 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 .



٣/٦ كتابة الأسعار :

- يجب علي 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 وكتابة (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.

٣/٧ 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 حتي سريان تمديده.

٣/٨ الضمان :

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدي البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلي حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة ، دون الحاجة إلي 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 علي الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/١٠ 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 الامانة / البلدية

٣/١١ مستندات العطاء :

- يجب علي مقدم العطاء ارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- 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 علي 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 بالسعودية.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدي 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 .



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
- علي 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 علي المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول علي الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم الأمانة بالرد علي الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه ، ولن يعول علي أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار :
- علي المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً علي الأوضاع السائدة به والتعرف علي اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه . ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به ، ويجب علي المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع .
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش علي 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 علي 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 إلي جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة ، وذلك قبل موعد فتح المظاريف ، علي 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 إلي 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 علي عطاءه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلي أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه 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 علي 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 إلى 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 اعلي العروض لأي سبب بموجب احكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ماتنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية علي ان تتم الترسية بعد موافقة الوزير
- يجوز الغاء ترسية المنافسة اذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لالغاء اجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر ، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي :
- ترسية المنافسة علي العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
- الغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية لإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الاتي بيانها :
- اذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار
- اذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة
- اذا لم يتوصل الي 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 علي محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد ، يتم ارسال إشعار خطي للمستثمر علي عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والاجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض علي ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار

(٧) الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
 - يتولي المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) علي مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلي المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة . ولا يترتب علي الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك .
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :
 - يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل .
- ٧/٣ الحصول علي الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
 - يلتزم المستثمر بالحصول علي الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
 - الحصول علي موافقة البلدية علي الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالاشراف علي المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل اثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول علي 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 علي التنفيذ لدي 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 اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه 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.

٧/٧ حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف علي التنفيذ بجميع مراحلہ للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص 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 علي المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول علي الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعائنة، 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 علي التنفيذ تقريراً إلي الأمانة بكتاب 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:

- لايجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في اعلان المنافسة العامة ، وفي حال رغبة المستثمر تغير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حالي 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 علي موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء علي تقديرها للموقف علي أن تنطبق علي المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، علي أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل 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 الأولي 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 الاجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والاربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ ، 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 علي الأمانة أدني 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 علي 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 إلي تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع علي 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 علي العقار بعد انتهاء مدة العقد إلي الأمانة ، وعلي 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 .



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 ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط .
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٦٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠هـ

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرين 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 وتحسب 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 علي ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد - للتجهيز والإنشاء ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة .

- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به :

- النشاط الاستثماري المسموح به هو مصنع ولايجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط .

٨/٤ المحافظة على البيئة:

- يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الاسمنت بهواء المصنع والمناطق المجاورة له ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة بتركيب مرشحات تقنية الهواء من الغبار الناتج عن هذه الصناعة .

- دراسة التقييم البيئي للمصنع عند الانشاء والتشغيل ،وان يكون جميع النشاطات وسط الموقع .

- أن تتوفر بالمصنع وسائل التهوية الطبيعية بما في ذلك تركيب مراوح الشفط التي تساعد على تغيير الهواء داخل المصنع إضافة الى توفر التهوية الصناعية التي تخفض درجة الحرارة الداخلية.

- يراعي ان يكون استخدام مياه الشرب للأغراض المخصصة لها وليس لأغراض الغسيل والتبريد في مناطق الانتاج مثلا لذا يجب توضيح الطريقة الاقتصادية لاستخدام المياه والكميات اللازمة للمشروع إذا كانت هناك حاجة لاستخدام مياه الشرب في خط الانتاج

- أن لاتحتوي مياه الصرف الصحي على اية مواد أو مخلفات كيميائية تؤثر على شبكة الصرف الصحي بالمدينة الصناعية ولذا يجب على المستثمر استخدام معدات فصل المواد الكيماوية بالمصنع

- أن تكون خزانات المياه الارضية والعلوية مطابقة لمواصفات الفنية لنوعها وفي حالة وجود بر كمائية لاستعما للصناعة فيجب ان تنشأ جدرانها وأرضياتها من الخرسانة ثم تبطن بالسيراميك الأبيض ويعمل لها التصريف اللازم مع باقى مخلفات المصنع السائلة على بيرة مخصصة لهذا الغرض وبحيث يتم سحب مياهها المتجعة والتخلص منها حسب تعليمات الامانة ، اما اذا كانت المياه تحتوي على اية مواد لها اضرار بيئية فيتم اخضاعها للتعليمات البيئة الصادرة من مصلحة الارصاد وحماية البيئة .

- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.

- توفير مصفاة التنقية filter الخاصة بالأسمت وتشغيلها طيلة مدة العمل.



- دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلاطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالأسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- أن تكون مناطق تخزين الركام في المواقع مسقوفة ومحملة منع انتشار الغبار وتجنب تأثير العوامل الجوية .
- لايسح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات والخلاطات والشاحنات ومضخات الاسمنت وغيرها م نالمعدات الى التربة والمياه الجوفية او تسربها الى الوديان القريبة
- يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات الخلاطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع. ويتم التخلص من المخلفات الجافة بالاماكن التي تحددها الامانة.
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس الجودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء .

٨/٥

٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٧ المواصفات والجودة:

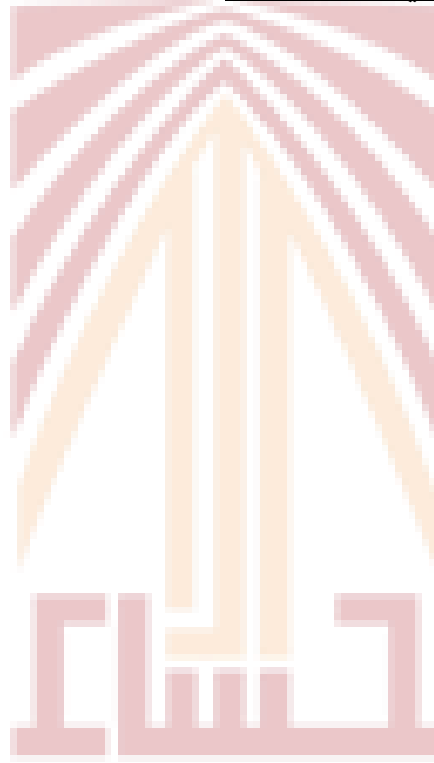
- تخضع جميع المواد المستخدمة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة ، والتعليمات التي تحددها الأمانة/ البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، وبحق للأمانة/للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

٨/٨ الجهاز الفني للمصنع:

- يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال التصنيع للصناعات الخفيفة والمتوسطة على أن يضم الجهاز الفني التخصصات اللازمة للقيام بتلك المهام



- ٨/٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مصنع الصناعات الخفيفة والمتوسطة وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.
- يجب تقديم تصور فني بعد الترسية.



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



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 علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- توضيح الهيكل الانشائي لمبنى المصنع ومبنى الادارة والخدمات (خرساني - معدني) مع تأمين كافة الكتالوجات والرسومات للهيكلالحيدي في حالة استعماله
- عمل رصيف حول هناجر التصنيع لا يقل عن ٥٠ سم وكذلك عمل رصيف بعرض ٥٠ سم للسور الخارجي من الداخل .
- توفر الإضاءة والتهوية الطبيعية لصالات المصنع والمبنى الاداري وخدمات العمال والمباني الاخرى .
- توضيح المداخلوالمخارج اللازمة للعمال زالمواد الأولية والمواد المنتجة مع بيان كامل لابعاد فتحات المداخل والمخارج .
- الاخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل موقع المصنع وتوفير المسافات اللازمة لدوران الشاحنة بطريقة امنة .

٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات 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.
- 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 بالأمانة/ البلدية.

- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

- 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 أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - 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).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

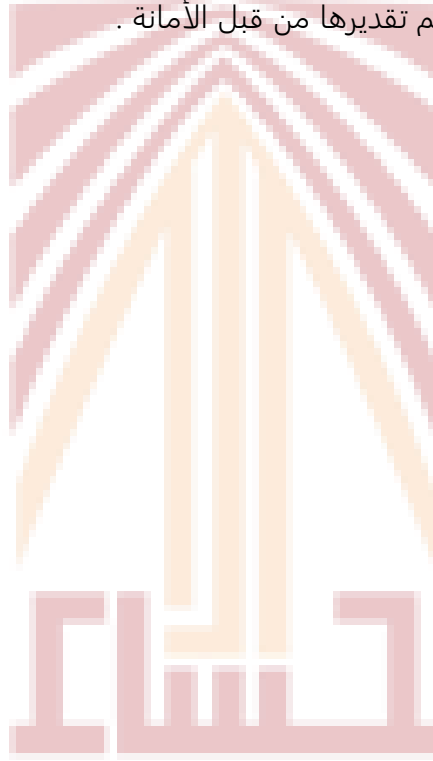
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



- إضاءة الطوارئ واللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية:
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
 - o أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - o أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .
- توفير مخارج للطوارئ في مباني المصنع المختلفة
- تغطية السلالم والمنحدرات بمادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الامن حولها ومراعاة ان تكون المنحدرات ذات ميول امنة .
- وجود غرفة اسعافات اولية في مكان مناسب من المصنع على ان تتوافر فيها أدوات ومواد الاسعافات الاولى .

١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة مصنع (صناعات خفيفة ومتوسطة) 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 ١٤٢٣/٨/٦هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة .



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



(١) نموذج تقديم إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع للقطعة رقم ٤٠/١ من المجموعه د
المخطط رقم ١٠٨٢/٤

سعادة أمين الأحساء
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ/...../١٤٤٠هـ المتضمن رغبة إنشاء وتشغيل وصيانة

مصنع للقطعة رقم ٤٠/١ من المجموعه د المخطط رقم ١٠٨٢/٤

- مصنع ،وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار علي الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة ، ويتم قبولنا للعقار علي حالته .

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي :

إيجار المتر المربع ريال / سنة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة
		رقماً
		كتابة

إيجار المتر المربع ريال / سنة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة
		رقماً
		كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من المده المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر									
اسم الشركة									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من :									
هاتف :									
ص.ب :									
العنوان الوطني :									
البريد الالكتروني :									

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من :									
هاتف :									
ص.ب :									
العنوان الوطني :									
البريد الالكتروني :									



(١) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

صورة فضائية للموقع



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

محضر تسليم عقار

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

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

مندوب الأمانة / البلدية

الإسم : التوقيع : التاريخ :/...../.....
الختم الرسمي :

المستثمر أو مندوب المستثمر

الإسم : التوقيع : التاريخ :/...../.....
الختم الرسمي :



(١٢) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع علي كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع علي جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلي 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 :

الختم

التوقيع

أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY

