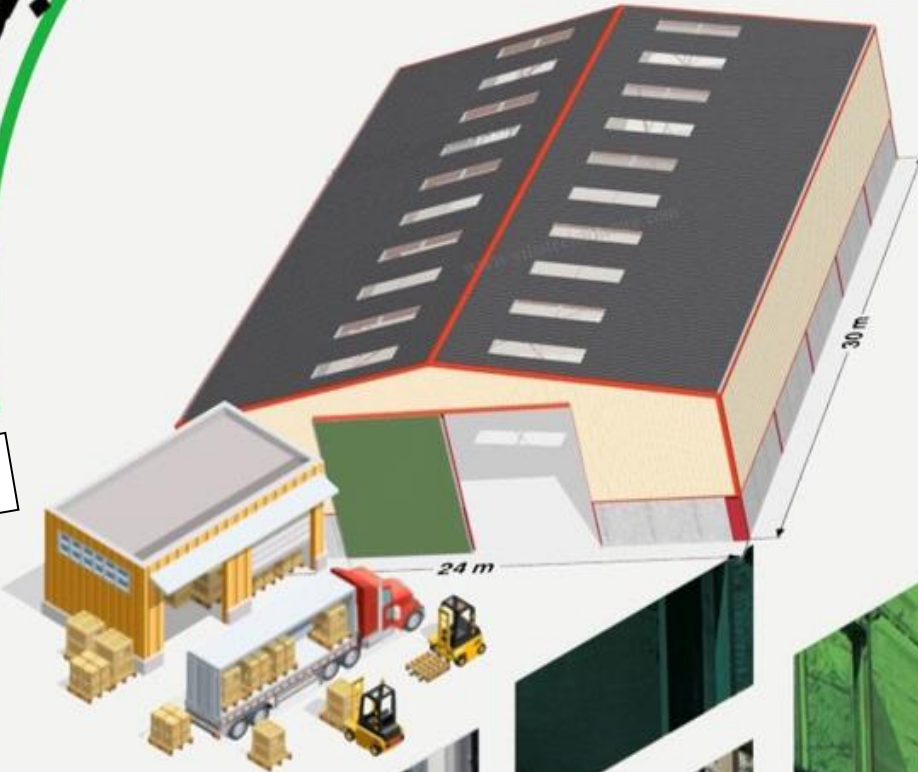


إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع بمساحة

٢٥٢٢٩٧.٣٨



٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٣	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٢/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٤/٣ موعد فتح المظاريف	
١٣	٥/٣ تقديم العطاء	
١٤	٦/٣ كتابة الأسعار	
١٤	٧/٣ مدة سريان العطاء	
١٤	٨/٣ الضمان	
١٤	٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٤	١٠/٣ مستندات العطاء	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٣/٤ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٣/٥ سحب العطاء	
١٩	٤/٥ تعديل العطاء	

كراسة شروط ومواصفات

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	١/٦ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٤/٧ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٨/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
	٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن	٢٤
	١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	١٢/٧ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	١٣/٧ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
	١/٨ مدة العقد	٢٧

كراسة شروط ومواصفات

٢٧	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٣/٨ أنشطة المستودع	
٢٧	٤/٨ أسلوب وطريقة التخزين	
٢٧	٥/٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية	
٢٧	٦/٨ مواقف السيارات	
٢٧	٧/٨ الصيانة	
	كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن	
الصفحة	المحتويات	م
٣٠	اشتراطات الأمن والسلامة	٩
٣١	١/٩ الإجراءات الأمنية	
٣١	٢/٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	
٣١	٣/٩ اللوحات الإرشادية	
٣١	٤/٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية	
٣١	٥/٩ خطة الطوارئ	
٣١	٦/٩ تدريب العاملين	
٣١	٧/٩ تأمين مستلزمات الإسعاف	
٣١	٨/٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	
٣٢	٩/٩ المسؤولية عن حوادث العمل	
٣٤	الاشتراطات الفنية	١٠
٣٥	١/١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٥	٢/١٠ الاشتراطات المعمارية	

كراسة شروط ومواصفات

٣٦	الاشتراطات الإنشائية	٣/١٠
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٤/١٠
٣٧	الاشتراطات الأعمال الكهربائية	٥/١٠
٣٨	المرفقات	١١
٣٩	نموذج العطاء	١/١١
٤٠	الرسم الكروكي للموقع	٢/١١
٤١	نموذج تسليم العقار	٣/١١
٤٢	إقرار المستثمر	٤/١١
٤٣	نموذج العقد	٥/١١

أمانة منطقة جازان

بلدية محافظة فيفا

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

كراسة شروط ومواصفات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل 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 (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٦	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

كراسة شروط ومواصفات

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة

الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المستودع / المخزن المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المستودع / المخزن.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل المستودع أو المخزن.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

كراسة شروط ومواصفات

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة

حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

البيان	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 المزايدة	تحده الأمانة / البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة / البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	

كراسة شروط ومواصفات

١. مقدمة

١. وصف العقار

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة مخازن ومستودعات طريق الملك فهد
فئة النشاط	مخازن ومستودعات
مكونات النشاط	كافة المكونات التي تجيزها الانظمة لمثل هذا النشاط
المساحة	٢٣٢٩٧.٣٨ م ^٢
موقع العقار	المدينة فيفاء طريق الملك فهد مقابل مقر مشروع مبنى المعهد العلمي
حدود العقار	شمالا حسب الكروكي المرفق
	جنوبا حسب الكروكي المرفق
	شرقا حسب الكروكي المرفق
	غربا حسب الكروكي المرفق

كراسة شروط ومواصفات

من يحق له الدخول في المزايدة

١/٣ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين والاجانب
التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي
حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم
مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد
رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده

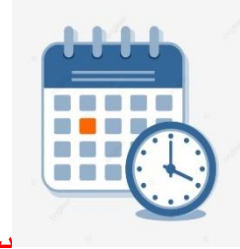
٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

فرص

بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments

٢. تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة وفق ماورد في الاعلان وذلك
من خلال الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة
الذكية "فرص".

١/٣ موعد تقديم العطاءات:



٢/٣ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الاعلان ولن
يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم خارج المنصة أو بطريقة يدوية

كراسة شروط ومواصفات

٢/٢ موعد فتح المظاريف :



الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الاعلان

٤/٣ تقديم العطاء:

٣. تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً. -
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، وتقديم ما يثبت شراء الكراسة. مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز العمليات على الرقم رقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٤. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض.

١/٣ كتابة الأسعار:

كراسة شروط ومواصفات

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٦/٣ 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.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ 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.

٢/٣ مدة سريان العطاء :

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

٣/٣ الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب

كراسة شروط ومواصفات

الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ تسعون يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٤/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٥/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١٠/٣ صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

كراسة شروط ومواصفات

- ٥/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
(وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٦/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم
الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه؛
تأكيداً لالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها،
- ٧/١٠/٣ صورته مطبوعة من العنوان الوطني

٨/١٠/٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع
بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح
المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/ البلدية.

كراسة شروط ومواصفات

المخازن والمستودعات

١. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

كراسة شروط ومواصفات

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

٣/٤. في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية عبر منصة فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات عبر المنصة في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات خارج المنصة.

٤/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

كراسة شروط ومواصفات

٢. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة / للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة / البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات

٤/٥ تعديل العطاء :

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية ، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/ البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد ، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة ، يرسل له إخطار نهائي ، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى ، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/ بلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة/ 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.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين ، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق

كإساسة شروط ومواصفات



لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. اشتراطات العامة

٨. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه خاص مايلي :
٩. ١- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ والقرارات والتعاميم ذات الصلة وما يطرأ عليها مستقبلاً .
١٠. ٢- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) ١٤٤٢/٢/٥هـ وما يطرأ عليها مستقبلاً .

كراسة شروط ومواصفات

١١- القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣هـ
المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات
البلدية، ٤

١٢- القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المبلغ
به جدول المخالفات والجزاءات البلدية

١٣.

١/٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف، ...) للموقع على
مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما
يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة،
وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع
شركة الكهرباء.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات
والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

كراسة شروط ومواصفات

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء و التجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة قي تنفيذ مثل هذه الأعمال.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية ، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

- ١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة

كراسة شروط ومواصفات

من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية
والترخيص اللازم.

٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار
الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل
محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة
بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

٥/٦/٧

٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٨/٧ 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 الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو
الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط
المستثمر الأصلي.

٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر
بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من

كراسة شروط ومواصفات

المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣. 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/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
٤. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

كراسة شروط ومواصفات

٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها ، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة ، ومواد العناية بالجروح.

١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد **بسته** أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات ، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا ، وإشعار المستثمر

كراسة شروط ومواصفات

بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة /
البلدية.

١٣/٧ أحكام عامة:

- ١/١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٣/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٣/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات

كراسة شروط ومواصفات

المستودعات والمخازن

١. الاشتراطات الخاصة



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد : خمسة وعشرين سنة

مدة العقد (٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) (خمسة في المائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٨ أنشطة المستودع :

١. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
٢. لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودع.
٣. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.

٤/٨ أسلوب وطريقة التخزين :

- ٨/٤/١ يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.
- ٨/٤/٢ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
- ٨/٤/٣ يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

٥/٨ الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية :

يلتزم المستثمر بما ورد بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية ووسائل نقلها الصادرة عن الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٦/٨ مواقف السيارات :

- ٨/٦/١ يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء.

- ٨/٦/٢ تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

كراسة شروط ومواصفات



٧/٨ الصيانة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/٧/٨ إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبنى المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
- ٢/٧/٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- ٣/٧/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- ٤/٧/٨ تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) للأمانة/ البلدية من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٥/٧/٨ يحق للأمانة/ البلدية إغلاق المستودع/ المخزن في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



كراسة شروط ومواصفات

المستودعات والمخازن

٩. اشتراطات الأمن والسلامة



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



٩. اشتراطات الأمن والسلامة

١/٩ الإجراءات الوقائية :

- ١/١/٩ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١/٩ لا يسمح باستخدام أي مصادر للهيب ، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع/المخزن.

٢/٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود المستودع/ المخزن بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

٣/٩ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين ، أو إحداث شرر داخل المستودع/ المركز. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمستودع/المخزن الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥/٩ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المستودع/المخزن في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٦/٩ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمستودع/المخزن على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٧/٩ تأمين مستلزمات الإسعاف:

كمراسة شروط ومواصفات



يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

٨/٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

٩/٩ 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/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



كراسة شروط ومواصفات

المستودعات والمخازن

١٠. الاشتراطات الفنية



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



١٠. الاشتراطات الفنية

١/١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

٢/١٠ الاشتراطات المعمارية :

١/٢/١٠ الارتدادات:

• الارتداد الأمامي.....

• الارتدادات الجانبية.....

• الارتداد الخلفي.....

٢/٢/١٠ الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجد.

٣/٢/١٠ يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون

مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.

٤/٢/١٠ يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن ١٠٪ من

المساحة المبنية.

٥/٢/١٠ يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية

أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.

٦/٢/١٠ يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل ٢٠٠٠ متر

مربع من مساحة المستودع، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات

المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.

٧/٢/١٠ يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥

متراً مربعاً.

كراسة شروط ومواصفات



- ٨/٢/١٠ يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- ٩/٢/١٠ يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- ١٠/٢/١٠ يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايبك في الطابق الأرضي عن ٩٠سم من سطح الرصيف.
- ١١/٢/١٠ يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- ١٢/٢/١٠ يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥ متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.
- ١٣/٢/١٠ لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.
- ١٤/٢/١٠ في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

٣/١٠ الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٣/١٠ عمل جسات للتربة وإجراء الاختبارات اللازمة لتحديد نوعيتها ومحتواها والجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الأساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.
- ٢/٣/١٠ يدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل: نسب خلط الخرسانات العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب والمعالجة، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع حديد التسليح في البلاطات والكمرات المستمرة والمنتحية، وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهياكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية، وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط...إلخ.

كراسة شروط ومواصفات



٣/٣/١٠ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة والبلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٤/٣/١٠ 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 إسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٥/٣/١٠ تصمم الأرضيات الخرسانية للمستودعات لتحمل أقصى ثقل من المواد متوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.

٦/٣/١٠ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

٤/١٠ اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٤/١٠ إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.

٢/٤/١٠ ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.

٥/١٠ اشتراطات الأعمال الكهربائية :

١٠. الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز،

٢٢٠/٣٨٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.

١١. تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية

الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.

كراسة شروط ومواصفات



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

كراسة شروط ومواصفات

المستودعات والمخازن

كراسة شروط ومواصفات



١١. المرفقات (الملاحق)



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات





٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية واللائحة التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩هـ
 - ب) الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معaine تامة نافية للجهالة.

بلدية محافظة فيفا،

التوقيع

الاسم

كراسة شروط ومواصفات



١/١٠ نموذج عطاء مختوم يقدم في مزايده عبر منصة فرص

الموثر.

سعادة رئيس بلدية: محافظة فيفا

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف والمطروح على منصة فرص المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة فيفا بغرض استثماره في إقامة وتشغيل وصيانة مخازن ومستودعات في طريق الملك فهد وفق الكروكي المرفق بالاعلان وذلك من خلال المنافسة العامة .

وحيث تم شراؤنا لكراصة شروط ومواصفات المنافسة من خلال منصة فرص واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ورضيت به على وضعه الراهن .

لذا فإننا نتقدم لسعادتكم بعطائنا هذا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ()

ريال غير شاملة للضريبة المضافة أو أي رسوم أخرى وتجدون برفقه كراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من إجمالي الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراصة الشروط والمواصفات.

إسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
العنوان الوطني	
جوال	التوقيع

الترزم بإحضار العنوان الوطني مطبوع بالإضافة لأصل الضمان البنكي وذلك في موعد فتح المظاريف .

كراصة شروط ومواصفات