



بلدية محافظة رابغ

كراسة الشروط والمواصفات

مشروع تأجير موقع استثماري إنشاء وتشغيل وصيانة

مجمع سكن عمال بمركز صعب

(شرق طريق جدة ينبع السريع)

فهرس المحتويات

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

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

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

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

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

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

بلدية محافظة رابغ

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

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

بلدية محافظة رابغ

١ مقدمة:

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

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

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:-

• الإدارة العامة للتخطيط – وحدة تنمية الاستثمار

• تليفون: ١٢٤٢٢١٢١٢ . تحويلة (١٢٤)

• فاكس: ١٢٤٢٢١٥١٢ .

بلدية محافظة رابغ

٢ وصف العقار:

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال)
مكونات النشاط	مجمع سكن عمال ومرفقاته
موقع العقار	محافظة رابغ - مركز صعب - شرق طريق جدة ينبع السريع
المدينة	محافظة رابغ .
حدود العقار	حسب الكروي المرفق
نوع العقار	أرض فضاء.
مساحة الأرض	٢٥٤٣١٦,٧٣٥ م ^٢
مساحة المباني	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
نوع البناء	حسب اشتراطات وأنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.



بلدية محافظة رابغ

٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة:

٣,١,١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مشاريع سكن العمال). التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣,١,٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣,٢ لغة العطاء:

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

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

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

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

٣,٤ موعد تقديم العطاءات:

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

٣,٥ موعد فتح المظاريف:

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

٣,٦ تقديم العطاء:

٣,٦,١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

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

٣,٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

٣,٧,١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣,٧,٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٧,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣,٨ مدة سريان العطاء:

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

٣,٩ الضمان :

٣,٩,١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥ % من قيمة العطاء، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣,٩,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,١٠ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣,١١ مستندات العطاء:

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

٣,١٢ سرية المعلومات :

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

٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤,٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

بلدية محافظة رابغ

٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥,٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥,٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥,٤ تعديل العطاء:

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

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦-١ الترسية والتعاقد:

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

٦,١,٢ يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦,٢ تسليم الموقع:

٦,٢,١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦,٢,٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

بلدية محافظة رابغ

٧ الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

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

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

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

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

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

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

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

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

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

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

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

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

٧,٦ حق البلدية في الإشراف:

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

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

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

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٧,٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧,٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧,١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

٧,١٠,٢ في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللبدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

٧,١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

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

٧,١١,٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

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

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

٧,١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧,١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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

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

٧,١٤ أحكام عامة:

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

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

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

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

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

٧،١٤،٦ الإلزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).

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

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

٨ الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

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

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

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

٨,٣ زيادة القيمة الايجاربه (العائد السنوي):

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

٨,٤ نبذة عن المشروع:

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

٨,٥ الالتزام باشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية:

يجب أن تتوافر في مباني هذا السكن الشروط الصحية لمسكن العمال داخل العمران و الصادرة من وزارة الشؤون البلدية و القروية كما يلتزم المستثمر بأي اشتراطات صادرة من الوزارة لها علاقة بنشاط المشروع، كما يجب الالتزام بالشروط الصحية لمسكن العمال في ظل الاجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا المستجد - COVID ١٩ الصادرة من الوزارة بتاريخ ١٦/٠٨/١٤٤١هـ في حال استمرار الاجراءات الاحترازية المعتمدة من الدولة أو في حال ظهور وباء آخر مستقبلاً لا قدر الله أو أي سبب آخر تراه البلدية ضروريا كما يلتزم المستثمر بكل ما يستجد من أي اشتراطات صحية صادرة من الوزارة أو الجهات المعنية الأخرى.

٨,٦ موافقات البلدية:

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

٨,٧ موافقات واشتراطات الجهات المعنية:

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

٨,٨ اشتراطات المدن المتكاملة:

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

٨,٩ الغرامات والجزاءات:

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

٨,١٠ غرامة التأخير:

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

٩ الاشتراطات الفنية:

٩,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

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

٩,٢ الاشتراطات التنظيمية :

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

٩,٣ تخطيط وتصميم الموقع:

على المستثمر تخطيط الموقع لمجمع سكن العمال وفق الاشتراطات الفنية الخاصة بسكن العمال مع أخذ موافقة البلدية على التصميم قبل البدء في استخراج الرخص والتنفيذ، مع القيام بجميع الأعمال اللازمة لذلك من سفلته والبنية التحتية لكامل الموقع أو تنفيذ أي خدمات أخرى.

٩,٤ الدراسات: بلدية محافظة رابغ

على المستثمر اعداد الدراسات اللازمة للموقع (دراسة هيدرولوجيه - دراسة تربة) قبل البدء في تنفيذ المشروع واعتماد الدراسة من قبل صاحب الصلاحية بأمانة محافظة جدة.

١٠ - اشتراطات الأمن والسلامة:

١٠,١ الإجراءات الوقائية:

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

١٠,٢ استمرار الإضاءة:

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

١٠,٣ تأمين وسيلة اتصال:

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

١٠,٤ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

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

١٠,٥ المسؤولية عن الحوادث:

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

١١ المرافقات (الملاحق):

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

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة رابغ لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها (ريال لا يشمل قيمة الضريبة المضافة وتجدون برفقه ضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة أجرة سنة.

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

العنوان:

بلدية محافظة رابغ
الختم الرسمي

التوقيع:

التاريخ:

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

		شركة ياسر العقبي للاستشارات المعنية هاتف / ٠١٣٥٠٠٦٠ فاكس / ٠١٣٥٠٠٦٠	
		قرار زرعه	
		اسم المخطط	سكن عمال
الموقع	رابغ - صمير - محطة المطار	رقم القطعة	قطعة رقم ٢ أ
رقم الاعتماد		اسم المالك	بلدية رابغ
الرقم	الاحداثيات الشرقية	الاحداثيات الشمالية	
١	٥١٩٤٤٦,٩٠٧٣	٢٤٨٨٨٨٢,٤٤٦	
٢	٥١٩٥٤٣,٢٧٩٩	٢٤٨٨٥٨٤,٥٥٥	
٣	٥١٩٣٥٩,١٤١١	٢٤٨٨٥٤١,٧١١	
٤	٥١٩٢٨٩,٩٨٣٥	٢٤٨٨٨٣٨,٩٤١	
الحدود	الذرعة		
شمال	طول ١٦٢,٨٤ متر	يحدده شارع عرض ٤٠م	
شرق	طول ٣١٣,٠٩ متر	يحدده شارع عرض ٤٠م	
جنوب	طول ١٨٩,٠٦ متر	قطعة ٢ ب	
غرب	طول ٣٠٥,١٧ متر	يحدده شارع عرض ٤٠م	
المساحة		مساحة قدرها ٥٤٣١٦,٧٣٥ متر	
مهندس/ صدرالدين مبارك	مهندس/مساح البلدية الاسم/ جايز يحيى والسبي	رئيس بلدية محافظة رابغ	
مدير المشروع/ م/سيد عبدالهادي	مدير القسم مهندس/صلاح الحازمي	مهندس/سعيد بن عطية الغامدي	
		ختم المكتب	

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

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

١١,٤ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
▪ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢.٠ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم



التوقيع

بلدية محافظة رابغ