



وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية محافظة ظهران الجنوب



وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية محافظة ظهران الجنوب



رؤية 2030  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان

وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة منطقة عسير  
ادارة الاستثمارات  
بلدية محافظة ظهران الجنوب

كرامة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل  
وصيانة ورشة بالصناعية

فرص

## جدول محتويات

٣.....	<b>قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة</b>	أ-
٤.....	<b>تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات</b>	ب-
٥.....	<b>الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى</b>	ج-
١٠.....	١. من يحق له دخول المزايدة:	٣
١٠.....	٢. لغة العطاء:	٣
١٠.....	<b>خطأ! الإشارة المرجعية غير معرفة.</b>	
١٠.....	٣. مكان تقديم العطاءات:	٣
١٠.....	٤. موعد تقديم العطاءات:	٣
١٠.....	٥. موعد فتح المظاريف:	٣
١٠.....	٦. تقديم العطاء:	٣
١١.....	٧. كتابة الأسعار:	٣
١١.....	٨. مدة سريان العطاء:	٣
١١.....	٩. الضمان:	٣
١٢.....	١٠. موعد الإفراج عن الضمان:	٣
١٢.....	١١. مستندات العطاء:	٣
١٣.....	١٢. سرية المعلومات:	٣
١٥.....	٤. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	٤
١٥.....	٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:	٤
١٥.....	٣. معاينة العقار:	٤
١٧.....	٥. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	٥
١٧.....	٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:	٥
١٧.....	٣. سحب العطاء:	٥
١٧.....	٤. تعديل العطاء:	٥
١٧.....	٥. حضور جلسة فتح المظاريف:	٥
١٩.....	٦. الترسية والتعاقد:	٦
١٩.....	٢. تسليم الموقع:	٦
٢١.....	٧. توصيل الخدمات للموقع:	٧
٢١.....	٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:	٧
٢١.....	٣. الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:	٧
٢١.....	٤. تنفيذ الأعمال:	٧
٢١.....	٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	٧
٢٣.....	٦. حق البلدية في الإشراف:	٧
٢٣.....	٧. استخدام العقار للغرض المخصص له:	٧

٧	١٠. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....
٧	١٢. موعد سداد الأجرة السنوية:.....
٧	١٣. سداد الضريبة المضافة.....
٧	١٤. متطلبات السلامة والأمن:.....
٧	١٥. إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....
٧	١٦. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....
٧	١٧. أحكام عامة:.....
٨	١. مدة العقد:.....
٨	٢. فترة التجهيز والانشاء:.....
٨	٣. المنهجية وطريقة العمل:.....
٨	٤. إدارة المشروع والفنين:.....
٨	٥. المسئولية عن المخالفات:.....
٨	٦. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:.....
٨	٧. الفكرة التصميمية:.....
٨	٨. الالتزام بالمواصفات الفنية:.....
٨	٩. الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية.....
٨	١٠. تمديدات شبكة الصرف الصحي:.....
٩	١١. تمديدات شبكة المياه:.....
٩	١٢. الإيجار ومقابل التشغيل والصيانة:.....
٩	١٣. الدراسة الفنية:.....
٩	١٤. خطأ! الإشارة المرجعية غير معرفة.
٩	١٥. دراسة الجدوى الاقتصادية:.....
٩	١٦. خطة التشغيل والصيانة:.....
٩	١٧. دراسة تقييم الأثر البيئي لإنشاء المنطقة الصناعية:.....
٩	١٨. اشتراطات التشغيل والصيانة:.....
٩	١٩. خطأ! الإشارة المرجعية غير معرفة.
٩	٢٠. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:.....
٩	٢١. اللوحة الإرشادية:.....
٩	٢٢. المسئولية عن الحوادث:.....
٩	٢٣. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....
٩	٢٤. الاشتراطات التنظيمية:.....
٩	٢٥. الاشتراطات الإنسانية:.....
٩	٢٦. الاشتراطات الكهربائية:.....
٩	٢٧. الاشتراطات الميكانيكية:.....
٩	٢٨. الاشتراطات الصحية:.....
٩	٢٩. اشتراطات السلامة بالمنطقة الصناعية:.....
١٠	٣٠. نموذج عطاء يقدم في زيادة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦).....
١٠	٣١. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....
١٠	٣٢. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦).....
١٠	٣٣. إقرار من المستثمر.....
١٠	٣٤. نموذج العقد.....

## ٤- قائمة تدقيق لمقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية \* فرص \* باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومتغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك	٤		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	٦		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٧		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٨		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	٩		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١٠		
نسخة من الإعلان	١١		
عرض موقع ومختم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحرروف حسب النموذج المرفق	١٢		
صور شهادات الخبرة	١٣		

		كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر	١٤
--	--	--	----

## تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	ارض فالصناعية
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها الورشة
المستثمر	هو مواطن او مقيم يقوم بإقامة وتشغيل وصيانة ورشة بالمنطقة الصناعية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

## **ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى**

البيـان	كيفية تحديد التاريخ	التـارـيخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب المـوـعد المـحـدد بـمـنـصـة فـرـصـة
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو مـحـدد فـي الإـعـلـان	حسب المـوـعد المـحـدد بـمـنـصـة فـرـصـة
موعد فتح المظاريف	كما هو مـحـدد فـي الإـعـلـان	حسب المـوـعد المـحـدد بـمـنـصـة فـرـصـة
إعلان نتيجة المزايدة	تحـدـدـهـ الـبـلـدـيـة	
موعد الإخطار بالترسية	تحـدـدـهـ الـبـلـدـيـة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسـوـ علىـهـ المـزاـيـدة	خلـالـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ الـبـلـدـيـةـ لـلـمـسـتـثـمـرـ بـمـرـاجـعـتـهـ،ـ فـإـنـ لـمـ يـرـاجـعـ يـرـسـلـ لـهـ إـشـعـارـ نـهـائـيـ،ـ وـيـعـطـيـ مـهـلـةـ إـضـافـيـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ،ـ فـإـنـ لـمـ يـرـاجـعـ يـلـغـيـ حـقـ الـمـسـتـثـمـرـ فـيـ التـرـسـيـةـ وـيـصـادـرـ الضـمـانـ	
تاريخ تسليم العقار	خلـالـ شـهـرـ مـنـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضـرـ تسـلـيمـ مـوـقـعـ مـنـ الـبـلـدـيـةـ وـالـمـسـتـثـمـرـ،ـ وـإـذـاـ لـمـ يـتـمـ توـقـيـعـ الـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ حـضـرـ تسـلـيمـ الـعـقـارـ يـتـمـ إـشـعـارـهـ خـطـيـاـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عـنـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	فـيـ بـدـاـيـةـ كـلـ سـنـهـ إـيـجـارـيـهـ	

## ١. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة ظهران الجنوب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع ورش سيارات بالمنطقة الصناعية مع إنشاءها وتشغيلها وصيانتها، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
  - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
  - الاستثمارات وتنمية الإيرادات
  - تليفون: ٠١٧٢٥٥٠٠٩٦
  - أو فاكس: ٠١٧٢٥٥٠٣٧٣

## 2- وصف العقار / النشاط

## ١. وصف العقار/النشاط

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع		النشاط	
مستودع		مكونات النشاط	
الحي: الصناعية	المدينة: ظهران الجنوب	موقع العقار	
	الشارع : الصناعية		
رقم العقار : ٨/ص	رقم المخطط: ٢٥/١٤,٤/٢٥	حدود العقار	
بطول: ٤٠ م	شمالاً: قطعة رقم ٧ ص		
بطول: ٤٠ م	جنوباً: القطعة رقم ٩/ص		
بطول: ٣٠ م	شرقاً: شارع عرض ٢٠ م		
بطول: ٣٠ م	غرباً: القطعة رقم ٨/ف	نوع العقار	
أرض فضاء			
١٢٠٠ م			
حسب الاشتراطات البلدية			
حسب الاشتراطات البلدية			
حسب الاشتراطات البلدية		نوع البناء	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

## ٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ١. من يحق له دخول المزايدة:

١.١. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتطوير وتشغيل ورشة في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

### ٢. مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم البلدية باسم رئيس بلدية ظهران الجنوب وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣.٦ .٣ والبند ٦.٣ .٤ ) بآليه لقسم الاستثمارات في بلدية محافظة ظهران الجنوب.

### ٣. موعد تقديم العطاءات:

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

### ٤. موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة التاسعة صباحاً حسب منصة فرص .

### ٥. تقديم العطاء:

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

٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٢ . ٥ . ٣ . تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في  
كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية.

٢ . ٥ . ٤ . في حال تغدر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 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 الالكتروني  
INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

## ٢ . كتابة الأسعار:

➢ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٢ . ٦ . 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.

٢ . ٦ . ٢ . تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٢ . 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، والتوفيق عليه وختمه.

## ٢ . مدة سريان العطاء:

➢ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٢ . الضمان:

٢ . ٨ . ١ . يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي،  
ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لنقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢. ٨. ٢. يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، 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 على الاستبعاد.

## ٢. موعد الإفراج عن الضمان:

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

## ٣. مستندات العطاء:

➢ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣. ١. ١. نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣. ١. ٢. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣. ١. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣. ١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣. ٩ أعلاه).

٣. ١. ٥. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.

٣. ١. ٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

## ١١. سرية المعلومات:

➢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

## ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

## ٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 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 تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### ٣. معاينة العقار:

► على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهاله، وفق حدوده المعتمدة، وأن ينعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

## ٥-ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٤. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٤.١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

▶ يجوز 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 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.

### ٤.٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٤.٣. سحب العطاء:

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤.٤. تعديل العطاء:

▶ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### ٤.٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

▶ يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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 الجلسة.

## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٥.١. الترسية والتعاقد:

- ٥.١.١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقديره وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة ،والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط ،وتقديم التوصية بما تراه.
- ٥.١.٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.
- ٥.١.٣. يجوز 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.

### ٥.٢. تسلیم الموقع:

- ٥.٢.١. يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٥.٢.٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧-الاشتراطات العامة

## ٦. الاستراتيجيات العامة

### ٦.١. توصيل الخدمات للموقع

➢ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - مياه - هاتف - تجهيزات السبويل... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٦.٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٦.٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.

➢ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ إنشاء وتشغيل الورشة بالمنطقة الصناعية قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٦.٤. تنفيذ الأعمال:

➢ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل الورشة بالمنطقة الصناعية إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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.

### ٦.٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

➢ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

#### ٦.٥.١. أعمال التصميم:

٦.٥.١.١. تقديم فكرة التصميم والإشراف على التنفيذ مع العرض المقدم من المستثمر متضمناً شرحاً موجزاً للمشروع الابتدائي والذي بموجب الموافقة عليه يتم تقديم المشروع بصفته النهائية.

## ١. ٥. ٦. ٢. براعي الاستشاري في التصميم ما يلي:

- إجراء أعمال التصميم طبقاً للكود.
- عدم إجراء تعديلات على المخططات المعتمدة من البلدية وفي حالة إجراء أي تعديل أثناء التنفيذ لابد من موافقة واعتماد البلدية عليه.
- عدم استخدام أو اعتماد مواد تؤدي تحت أي ظرف إلى أخطار انبعاث أدخنة أو غازات سامة أو استخدام أنشطة إشعاعية أو تلوث للبيئة.

## ٦. ٥. ٢. أعمال الإشراف والمتابعة:

### ١. ٢. ٥. ٦. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢. ٢. ٥. ٦. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ ويكون الاستشاري مسؤولاً عن صحة المخططات والمواصفات المقدمة ويتحمل نتيجة أي خطأ في التصميم، ولا يعفيه من المسئولية استلام البلدية للمشروع النهائي.

### ٣. ٢. ٥. ٦. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٤. ٢. ٥. ٦. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥. ٢. ٥. ٦. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦. ٢. ٥. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.

٧. ٢. ٥. ٦. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦. حق البلدية في الإشراف:

٦. ٦. ١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٦. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفأً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٦. ٦. ٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
٦. ٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

## ٦. استخدام العقار لغرض المخصص له:

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

## ٦. 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 للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي. موعد سداد الأجرة السنوية:
- تسدّد 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



## ٦. ٩. سداد الضريبة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ٦. ١٠. 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.

## ٦. ١١. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٦. ١١. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٦. ١١. ٢. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٦. ١٢. أحكام عامة:

٦. ١٢. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٦. ١٢. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٦. ١٢. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٦. ١٢. ٤. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٦. ١٢. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦. ١٢. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

٦. 12. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

٦. 12. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

٦. 12. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

٦. 12. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسيمة

## 8-الاشتراءات الخاصة

## ٧. الاستراتيجيات الخاصة

### ١. مدة العقد:

► مدة العقد ٥ سنوات سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

► يمنح المستثمر فترة ( ٣ % ) 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.

### ٣. المنهجية وطريقة العمل:

٧. ١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل وال نطاق.

٧. ٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٧. ٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٧. ٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

### ٤. إدارة المشروع والفنين:

٧. ١. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

### ٥. المسئولية عن المخالفات:

► المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

## ٦. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

► يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراهة.

## ٧. الفكرة التصميمية:

► لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي :

### ٧.١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

► يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

### ٧.٢. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

► يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من خدمات بالمشروع.

## ٧.٣. الالتزام بالمواصفات الفنية:

► يراعي المستثمر في تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف، وتنفيذ شبكة الطرق بما فيها شبكة تصريف الأمطار وإنارة الشوارع أن يتم ذلك طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الأجهزة المعنية بهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة البلدية، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة.

## ٧.٤. الالتزام بالمخططات المعتمدة من البلدية:

► يراعي المستثمر أن تتم عملية التطوير وفقاً للمواصفات والمساحات المحددة بالمخططات التي وضعتها البلدية، ولا يجوز للمستثمر تقسيم القطعة الواحدة إلى أجزاء أصغر.

## ٧.٥. تمديدات شبكة الصرف الصحي:

► ٧.٥.١. يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة أولية للمخلفات الصناعية، قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن تكون هذه المعالجة مطابقة

للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧. ٢. في حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة.

٧. ٣. يلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي للورشة مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي.

#### ٧. ٤. تمهيدات شبكة المياه:

٧. ٤. ١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة الورشة وفقاً للمعايير الحاكمة التي تضعها وكالة الوزارة لخطيط المدن التابعة لوزارة الشؤون البلدية والقروية.

٧. ٤. ٢. على المستثمر تنفيذ التمهيدات الخاصة بشبكة المياه الازمة للأغراض المختلفة (للشرب - للري - للورش - لمقاومة الحرائق) وبما يخدم كل القطع.

٧. ٤. ٣. يلتزم المستثمر في حالة عدم توافر مياه بالموقع بأن يقوم بعمل خزانات أرضية لكل وحدة سعتها .... متر مكعب ويقوم بعمل تمهيدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالموقع إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع.

٧. ٤. ٤. عند توفير مياه الشرب يلتزم المستثمر بعدم تخطي الحدود الدنيا من المواد الضارة بالصحة، والتي تحددها المعايير الصادرة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة والواردة بالنظام العام للبيئة ولائحته التنفيذية.

٧. ٤. ٥. يتم تركيب عدادات تبين الكميات المستهلكة للوحدات ويتم تقدير قيمة الاستهلاك اعتماداً على نتيجة قراءة هذه العدادات، وإذا لم يتم تركيب عدادات تحدد قيمة المياه بمبلغ سنوي مقطوع بعد احتساب متوسط الاستهلاك.

## ٩-الاشتراطات الفنية

## **الاشتراطات الفنية**

### **٧. ١٢. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:**

► يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### **٧. ١٣. الاشتراطات التنظيمية:**

٧. ١٣. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٧. ١٣. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٧. ١٣. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٧. ١٣. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

### **٧. ١٤. الاشتراطات الإنسانية:**

٧. ١٤. ١. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق ومتقاضية للمواصفات القياسية السعودية.

٧. ١٤. ٢. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

٧. ١٤. ٣. 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 الإنسانية.

٧. ١٤. ٤. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٧. ١٤. ٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة ... إلخ.
٧. ١٤. ٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. ١٤. ٧. 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 الحرائق.
٧. ١٤. ٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
٧. ١٤. ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
٧. ١٤. ١٠. 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 بالبلدية.
٧. ١٤. ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
٧. ١٤. ١٢. اشتراطات البناء للورش:
٧. ١٤. ١٢. ١. يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها البلدية والخاصة بالجوانب التالية: أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأراضي، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأراضي، واللوحات الإعلانية.
٧. ١٤. ١٢. ٢. تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهاجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

3. يسمح ببناء غرفة للادارة بكل ورشة او معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.

7. 14. 12. 4. يجب توفير غرفة للحراسة الليلية يشغلها شخص ملم بأسلوب الإطفاء ، ومدرب تدريباً جيداً من قبل الدفاع المدني.

١٤. ١٢. ١٤. ٧ . يجب تزويد كل ورشة بمغسلة ودورة مياه لكل ٢٠٠ متر مربع من مساحة الورشة، أو لكل ٢٥ عاملًا.

## ٧. ١٤. اشتراطات البناء لمباني الخدمات الاجتماعية والخدمات المتنوعة:

1. تكون مياني الخدمات الاجتماعية و مياني الخدمات المتنوعة من الخرسانة المسلحة.

13. 14. 7. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري، كما يجب اتباع الإرشادات الواردة بكتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

## ١٥. الاشتراطات الكهربائية:

٧. ١٥. يجب أن تضم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

٧- ١٥- جميع المواد والتركيبيات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٧. ١٥. ٣. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي  
.EARTH LEAKAGE CIRCUIT BREAKER للتيار

٧. ٤. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس، والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومباه الأمطار.

٧. ٥. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب الموصفات العالمية

٦. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأیة معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية ترکیبات خاصة).

٧. ١٥. ٧. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٧. ١٥. ٧. ١. المواصفات الفنية للتمديدات الداخلية التي يجب مراعاتها عند التصميم الداخلي :

- يجب أن تكون جميع تمديدات الأسلام داخل المبني مخفية داخل إنشاءات المبني، وأن يتم تمديدها في قنوات (أنابيب) مناسبة، وأن تكون كافية لمقابلة احتياجات الورش من خدمة الاتصالات الحالية والمستقبلية.

- تكون تمديدات أسلام خدمة الاتصالات في قنوات منفصلة، ويجب عدم وضع الأسلام الكهربائية أو أي أسلام أخرى داخل نفس القناة التي تحتوي على أسلام الاتصالات، حيث يتغدر إيصال خدمة الاتصالات إلى مثل هذه التمديدات من قبل شركة الاتصالات السعودية.

- غير مسموح استخدام دوائر خدمات أخرى (غير الاتصالات) مشتركة في سلك أو كيبل واحد مع دوائر الاتصالات.

- قواعد عامة:

٧. ١٥. ٧. ٢. يتم تمديد أنابيب (بي في سي) قطر ٥٠-٣٠ ملم على كل غرفة.

٧. ١٥. ٧. ٣. لا تحتوي الأنابيب أي أسلام غير أسلام الاتصالات.

٧. ١٥. ٧. ٤. يجب عدم تمديد أسلام موصلة داخل القنوات.

٧. ١٥. ٧. ٥. يتم عمل ووضع توصيلات الأسلام داخل علب السحب.

٧. ١٥. ٧. ٦. يجب وضع صناديق سحب في القنوات بطول أكثر من ١٥ متراً وفي الانحناءات.

٧. ١٥. ٧. ٧. يتم عمل تجويف على الواجهة الخارجية لحائط السور وعمل مجري (قناة مفتوحة) من التجويف حتى سطح الأرض وتمديد قناة PVC بقطر داخلي ١٠٠ ملم من نهاية المجري إلى عمق ٣٠ سم داخل الأرض وحتى ١٥ سم خارج حدود الملكية.

## 10- المرفقات (الملاحق)

## ٨. المرفقات "الملاحق"

## ٨. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٦/٧)

## المحتوى:

## سعادة رئيس بلدية ظهران الجنوب:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع ورشة في الصناعية التابعة لمدينة ظهران الجنوب بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة موقع بالمنطقة الصناعية من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقشة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقشة، كما تم معالجة العقار على الطبيعة معالجة تامة نافية للجهالة.

(نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها )

( ) من قبنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات. ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها

										أسم المستمر
										رقم بطاقة الأحوال
										صادرة من
بتاريخ										هاتف
جوال			فاكس							
تاريخ التقديم					الرمز البريدي			ص. ب		

العنوان

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

## العنوان

الاسم

## التوقيع

التاريخ

## ٨. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

### ٨. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار
الرقم:
التاريخ: ١٤ / /
العقار رقم:
بلدية
رقم عقد التأجير:
اسم المستثمر:
إقرار
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في ..... بموجب عقد الإيجار المبرم مع البلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية لجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)
وعليه أوقع
..... الختم ..... التوقيع .....

رئيس بلدية ظهران الجنوب .....

التوقيع .....

- صورة لملف العقار

#### ٨ . ٤ . إقرار من المستثمر

► يقر المستثمر بما يلي:

٨ . ٤ . ١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٨ . ٤ . ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

٨ . ٤ . ٢ . ٤ . ٤ . ٨ . ١ . لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

٨ . ٤ . ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

## ٨ . نموذج العقد

رقم العقد .....  
تاريخ العقد .....  
عقد تأجير

إنه في يوم ..... الموافق ..... / ..... / ..... تم الاتفاق بين كل من:

١ - أسم البلدية / البلدية: ..... ويتلها في ..... ومقرها: .....  
التوقيع على هذا العقد: ..... بصفته: ..... طرف أول العنوان: .....  
هاتف: ..... فاكس: ..... ص.ب: .....  
المدينة: ..... البرم البريدي: ..... البريد الإلكتروني: .....  
.....

٢ - أسم المستثمر: ..... رقم .....  
الهوية: ..... صادرة من: ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... شرکة / .....  
مؤسسة: ..... سجل تجاري .....  
رقم ..... صادرة من: ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... ويتلها في التوقيع .....  
على هذا العقد: ..... بصفته: ..... وينوب عنه في التوقيع: .....  
بالتفوض رقم ..... طرف ثاني العنوان: .....  
هاتف: ..... فاكس: ..... ص.ب: .....  
المدينة: ..... البرم البريدي: ..... البريد الإلكتروني: .....  
.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ..... / .....  
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة ببياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد	
هو الأرض المملوكة للبلدية والمحدد أماكنها في هذا العقد.	الموقع
هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.	العقار
هو ..... المراد إقامتها من قبل المستثمر على الموقع المحددة ..... بياناته كما هو موضح أدناه.	المشروع
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة

الكراسة	الكراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية :	مستندات العقد
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:	<p>الكراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.</p> <p>نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.</p> <p>الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.</p> <p>المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.</p>
المادة الثالثة :	وصف العقار
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:	
نوع النشاط	
موقع العقار	المدينة / الحي /
الشارع /	رقم العقار
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)
شمالا	جنوبا
بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المبني
مساحة العقار	نوع البناء
مساحة العقار	عدد الادوار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات	
المادة الرابعة :	الغرض من العقد
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وادارة وتشغيل وصيانة ..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.	
المادة الخامسة :	مدة العقد
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.	
المادة السادسة :	فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ) من ( ) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل ( ) المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.	الإيجار السنوي : المادة السابعة
الإيجار السنوي للعقار ( ريال )	الإيجار السنوي ( ريال )
الأولى عند توقع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.	
الالتزامات المستثمر : المادة الثامنة	الالتزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:	
الحصول على التراخيص الازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.	
تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.	
توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.	
تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.	
الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أيه إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.	
سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع.	
تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.	
تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط.	
سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.	
الرقابة على تنفيذ العقد : المادة التاسعة	
البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.	
الالتزام بالنشاط المحدد : المادة العاشرة	
لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.	
التنازل عن العقد : المادة الحادية عشر	
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.	

## المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٢٠١٤/٨/٦ والتعميم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ /٤٢٣/١٤٢٥ وف في ١٤٢٣/١٢٥. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما مبرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

## المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بالإإنذار.

إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر ، ولم يتقدم ورثته خلال شهرین من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## المادة الرابعة عشر . الغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

## المادة الخامسة عشر : المنشآت المقاومة على العقار

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق البلدي، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

## المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

**المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى**

**الشروط الخاصة:**

**المادة التاسعة عشر**

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولـى التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحفظ الطرف الأول بنسختين.

**الطرف الأول**

**الطرف الثاني**