



المملكة العربية السعودية
وزارة البلدية والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
إدارة الاستثمار
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط ومواصفات
لمراكز خدمات النقل
" قطعة رقم ٢٧٣ "
بمخطط الصناعية بالرفيعة
٥٤/١٨

كراسة شروط ومواصفات مركز خدمات النقل





فهرس محتوى الكراسة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٩
٣,١	من يحق له دخول المزايدة	٩
٣,٢	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣,٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣,٥	موعد فتح المظاريف	١٠
٣,٦	تقديم العطاء	١٠
٣,٧	كتابة الأسعار	١٠
٣,٨	مدة سريان العطاء	١١
٣,٩	الضمان	١١
٣,١٠	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣,١١	مستندات العطاء	١١
٣,١٢	سرية المعلومات	١٢
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٣
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٣
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٣
٤,٣	معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٤
٥,١	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٤
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
٥,٣	سحب العطاء	١٤
٥,٤	تعديل العطاء	١٤
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٥
٦,١	الترسية والتعاقد	٦,١





فهرس محتوى الكراسة

١٥	تسليم الموقع	٦,٢
١٦	الاشتراطات العامة	٧
١٦	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٦	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧,٣
١٦	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٤
١٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٥
١٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٦
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٧
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٨
١٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,٩
١٨	متطلبات السلامة والأمن	٧,١٠
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١١
١٨	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٢
١٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧,١٣
١٨	أحكام عامة	٧,١٤
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨,١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
١٩	العائد السنوي	٨,٣
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨,٤
١٩	فهم المشروع ومتطلباته	٨,٥
١٩	تنفيذ الأعمال	٨,٦
١٩	اشتراطات التنظيم المكاني	٨,٧
٢٠	الاشتراطات الأمنية	٨,٨
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨,٩
٢٠	الغرامات والجزاءات	٨,١٠
٢٠	القيمة المضافة	٨,١١





فهرس محتوى الكراسة

21	الاشتراطات الفنية	٩
21	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
21	الاشتراطات المعمارية	٩,٢
21	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٣
22	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩,٤
22	متطلبات الوصول الشامل	٩,٥
23	الاشتراطات الإنشائية	٩,٦
23	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٩,٧
24	الاشتراطات الميكانيكية والحماية والوقاية من الحريق	٩,٨
24	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٩,٩
25	المرفقات	١٠
25	نموذج العطاء	١٠
26	المخطط العام للموقع (كروي للموقع)	١٠,١
27	نموذج محضرتسليم عقار	١٠,٢
27	إقرار من المستثمر	١٠,٣
28	عقد الإيجار	١٠,٤





أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.		
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات :

المشروع	هو ساحات معدات ونقليات والمراد تشغيلها وإدارتها من قبل المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها نقل البضائع والمعدات.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
مراكز خدمات النقل	تنقسم مراكز خدمات النقل والمركبات إلى ثلاثة أقسام رئيسية هي: <ul style="list-style-type: none">• مراكز النقل بالحافلات• مراكز سيارات الأجرة العامة /مراكز سيارات الأجرة الخاصة• مراكز نقل البضائع بين المدن
مراكز النقل بالحافلات:	وتتضمن مراكز النقل بالحافلات بين المدن وخارج المملكة، ومراكز النقل التعليمي (نقل طلاب وطالبات الجهات التعليمية الحكومية والأهلية ومنسوبيها)، ومراكز نقل المعتمرين، ومراكز النقل السياحي، ومراكز تأجير الحافلات
سيارات الأجرة	يتضمن: مراكز سيارات الأجرة العامة (الليموزين). 2. مراكز سيارات الأجرة الخاصة.
مراكز نقل البضائع	مراكز نقل البضائع بين المدن للشاحنات والخطرة وغير الخطرة (فوق ٣,٥ طن)، ومراكز تأجير الشاحنات، ومراكز نقل السيارات
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمر عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفن الإيجار:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية





١. مقدمة:

ترغب بلدية الرفيعة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع أرض فضاء بمدينة جوف بني هاجر بغرض إقامة نشاط مركز خدمات النقل وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها 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 أية 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:

إدارة : إدارة تنمية الاستثمار

فاكس:

تليفون :

أومن خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أومن خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





٢ . وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز خدمات النقل		نوع النشاط
		مكونات النشاط
البلدية: الرفيعة	المدينة: الرفيعة	موقع العقار
الحي: الصناعية	الشارع: شارع عرض ٣٠ م	
رقم العقار:	رقم المخطط: ٥٤/١٨	
		باركود الموقع
بطول: ٨٠ م مع شطفتين ٨ م	شمالاً: شارع عرض ٣٠ م	حدود العقار
بطول: ٨٨ م	جنوباً: قطعة رقم ٢٧٤	
بطول: ٧٠ م مع شطفه ٤ م	شرقاً: شارع عرض ٣٠ م	
بطول: ٧٠ م مع شطفه ٤ م	غرباً: شارع عرض ٤٠ م	
أرض فضاء		نوع العقار
٢م٦٤٩٦ بعد حسم الشطفتان		مساحة الأرض

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.

كراسة الشروط والمواصفات مركز خدمات النقل

الصفحة ٨ من ٢٣





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المزايدة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع مركز خدمات النقل التقدم في هذه المنافسة. ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرارهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢,٣ لغة العطاء:

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

٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية. (يتم تقديم ما يثبت تعذر تقديم العطاءات الكترونيا) ويتم تقديم العطاء داخل ظرف مختوم بالشمع والمختومة ويكتب عليها من الخارج اسم المنافسة (إنشاء وتشغيل.....) واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني:

innovation@eamana.gov.sa

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي

بلدية

إدارة المشتريات - لجنة فتح المظاريف -

ص.ب: () الرمز البريدي: ()

تليفون: . فاكس:





٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.

٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إفاق كامل المستندات المطلوبة بكتابة الشروط والمواصفات إلكترونياً. أما خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٢,٦,٣ 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 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@eamana.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

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

٤,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليهما من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية

٧,٣ 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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:





- ١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٨,٣ 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.
- ٩,٣ **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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ١٠,٣ **الضمان:**
- ١,١٠,٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد
- ١١,٣ **موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- ١٢,٣ **مستندات العطاء:**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.





- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.





٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

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 البلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، 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.

٣,٤ 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.





٥ . ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ 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 إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً لللائحة التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

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

٣,٥ 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.

٤,٥ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





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 المنافسة 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.
- ٣,١,٦ 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.
- ٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفيز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

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 لدى 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





٧ . الاشتراطات العامة :

١,٧ توصيل الخدمات للموقع

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

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.

٥,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

١,٥,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢,٥,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.





- ٣,٥,٧ 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.
- ٤,٥,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦,٧ **تقرير المقاول والمكتب الهندسي.**
بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتيهما عن مركز خدمات النقل ومطابقته للمواصفات.
- ٧,٧ **استخدام العقار للغرض المخصص له**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. 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 للغير إلا بعد البدء في البناء والتجهيز وبعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه 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 المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ١٠,٧ **متطلبات السلامة والأمن**
يلتزم المستثمر بما يلي:
١,١٠,٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمحطة.
٢,١٠,٧ تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
٣,١٠,٧ الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٤,١٠,٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم المكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ وتعديلاته.





٥,١٠,٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

١١,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون 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.

١٢,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

١,١٢,٧ 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.

٢,١٢,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

١٣,٧ اشتراطات التشغيل والصيانة

١,١٣,٧ عمل صيانة دورية لمباني وملحقات مراكز خدمات النقل والمركبات، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المركز لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات خلال عمر المركز.

٢,١٣,٧ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.

٣,١٣,٧ عدم التحميل والتزليل خارج المركز.

٤,١٣,٧ عدم التشغيل إلا بعد الحصول على الترخيص النهائي من الهيئة العامة للنقل.

٥,١٣,٧ عدم السماح بتشغيل مراكز خدمات النقل والمركبات في حال انتهاء الترخيص الصادر من الهيئة العامة للنقل أو خلال فترة إيقافه.

١٤,٧ أحكام عامة

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

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

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

٤,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للأنحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي

الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ





٨ . الاشتراطات الخاصة:

- ١,٨ مدة العقد
- مدة العقد (٥ سنوات) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء
- يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) 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.
- ٣,٨ العائد السنوي
- للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (١٠%).
- ٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به
- النشاط الاستثماري المسموح به هو (مركز خدمات النقل) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- ٥,٨ فهم المشروع ومتطلباته
- يجب على المستثمر أن يراعي ما يلي:
١. تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.
 ٢. تحقيق التناسق بين المشروع والمنطقة الكائن فيها.
- وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.
- ٦,٨ اشتراطات الخاصة طبقاً لتصنيف مراكز النقل:
- تطبق الاشتراطات الواردة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بناء على نوع المركز المراد إنشائه

الاشتراطات	نوع المركز
يتم تطبيق الاشتراطات الواردة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وكل ما يستجد فيها من تحديثات	نقل حافلات
	مراكز الأجرة
	مراكز نقل البضائع

"جدول يوضح أنواع مراكز النقل"

- ٧,٨ تنفيذ الأعمال
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مركز خدمة النقل 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.





٨,٨ اشتراطات التنظيم المكاني

١,٨,٨ تكون مواقع مراكز خدمات النقل والمركبات بما يسمح به التنظيم بالمخططات المعتمدة.

٢,٨,٨ تطبيق الاشتراطات بالجدول أدناه بما لا يتعارض مع المخططات المعتمدة.

القسم	النشاط	الموقع العام	الحد الأدنى للمساحة (م ²)		نسبة البناء	الارتداد (م)	الارتفاع	معدلات المواقع (الحد الأدنى)
			مناطق فئة أ	مناطق فئة ب				
مراكز النقل	مراكز النقل بالحافلات	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن 20م.	900م ²	600م ²	20%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي +أول	• موقف سيارة/ 100م ² - مساحة أقل أو يساوي 2000م ² • موقف سيارة/ 200م ² - مساحة أكبر من 2000م ² • حافلة/ 300م ²
	مراكز نقل البضائع	شارعان زاوية، أحدهما مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 30م.	1,500م ²	1,200م ²	20%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي +أول	• موقف سيارة/ 100م ² - مساحة أقل أو يساوي 3000م ² • موقف سيارة/ 200م ² - مساحة أكبر من 3000م ² • موقف شاحنة/ 450م ²
	1. مراكز سيارات الأجرة العامة، 2. مراكز سيارات الأجرة الخاصة	شارع مخصص للاستخدام التجاري، عرضه لا يقل عن 20م.	15م ² لكل سيارة	10%	وفق أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة	دور أرضي +أول	15م ² لكل سيارة	

* فئة أ: مدن (الرياض، مكة المكرمة، المدينة المنورة، الدمام، الخبر، الظهران، جدة، بريدة، حائل، تبوك، سكاكا، عرعر، الطائف، الهفوف، حفر الباطن)
* فئة ب: مدن (أبها، الباحة، نجران، جازان) + محافظات ومراكز المملكة

٣,٨,٨ تكون أنشطة مراكز النقل بما تسمح به اشتراطات التنظيم المكاني الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٤,٨,٨ لا يسمح بوقوف الشاحنات خارج الموقع.

٥,٨,٨ يقدم الاستشاري دراسة مرورية معتمدة من قبل مكتب هندسي مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية لكل من: مراكز النقل بالحافلات في المدن فقط و مراكز نقل البضائع في المدن فقط.

وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج إلى الشوارع الرئيسية، وعدد المواقف، ومدى التأثير المتبادل على شبكة الطرق المحيطة
٦,٨,٨ لا يقل عرض المدخل أو المخرج عن ٣,٥ م، ويكون بعرض ٦,٠٠ م إذا استخدمت فتحة للمدخل والمخرج معاً.

٧,٨,٨ لا يقل ارتفاع الأسوار عن ٢,٤٠ م، وتكون مصممة جهة الجوار السكني.





- ٨,٨,٨ يسمح بغسيل السيارات والشاحنات داخل مركز (النقل، تأجير السيارات)، شريطة توفير المكان المخصص لهذا الغرض، وأن تكون مواد التشطيب الخاصة به من اللون الأبيض، وغير قابلة لامتصاص الزيوت، ولا يسمح بصرف أي مياه أو سوائل خارج الموقع نهائياً.
- ٩,٨,٨ يسمح بوضع مظلات لمواقف السيارات والشاحنات، شريطة ضمان مقاومتها للحريق.
- ١٠,٨,٨ لا يسمح بإجراء أعمال صيانة المركبات داخل مراكز تقدير أضرار المركبات.
- ٩,٨ الاشتراطات الأمنية:
- ١,٩,٨ يجب تركيب أمشاط تفجير الإطارات بمنطقة الدخول للمحطة بحيث لا يمكن الخروج من المنطقة التي يدخل منها.
- ١٠,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن مركز خدمات النقل وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- ١١,٨ الغرامات والجزاءات
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ وتحديثاتها.
- ١٢,٨ القيمة المضافة
- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





٩. الاشتراطات الفنية:

- ١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
- ١,١,٩ الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي مع مطابقة كافة المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية
- ٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ بخصوص المباني المنفصلة التي سيتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية معتمدة.
- ٣,١,٩ الالتزام بتطبيق الاشتراطات والمتطلبات الفنية التالية:
- ٢,٩ الاشتراطات المعمارية

يجب الالتزام بما يلي:

- ١,٢,٩ يكون الحد الأدنى لمكونات كل من مركز نقل أو مركز تقييم مكونة من مكتب للاستقبال، ومكاتب للإدارة، وأماكن الانتظار للمستفيدين ومصلى، ودورات مياه، وأماكن لتخزين المعدات وأدوات النظافة، وتخصص غرفة -على الأقل- للمراقبة ضمن مباني المركز
- ٢,٢,٩ تنظيم المدخل والمخرج للخدمات المرفقة بمراكز النقل بطريقة تحد من التعارض في حركة السير للمركبات داخل المركز، وتكون هذه الحركة مخططة مرورياً بطريقة انسيابية، وبدون تعارض بني الدخول والخروج مع التحكم في هذه الحركة باللوحات والإشارات المرورية.
- ٣,٢,٩ يلزم أن تكون كل الحوائط جهة المجاورين مصممة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها
- ٤,٢,٩ الاحتفاظ بالمنقولات في مراكز نقل البضائع في أماكن مظلة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة، على أن يكون ارتفاع المظلات حسب أنظمة البناء المعمول بها في المنطقة.
- ٥,٢,٩ يجب توفير مظلات الأماكن انتظار المستخدمين للمركز. وكذلك حامية البضائع في مركز شحن البضائع
- ٣,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة

يجب الالتزام بما يلي:

- ١,٣,٩ تنفيذ جميع أنظمة الوقاية والحماية من الحريق في المنشآت حسب متطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحريق (SBC-801) مع تحديد جميع سبل الهروب والدخول والخروج والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، ونقاط التجمع في حال الطوارئ.
- ٢,٣,٩ تكون مواد البناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي الخاصة بمواد الإنشاء والتشطيب
- ٣,٣,٩ منع استخدام الأسبستوس (asbestos) في تركيب أي مادة أو أي مادة أخرى ذات تأثير ضار على الصحة.





- ٤,٣,٩ ممارسة نشاط مراكز خدمات النقل والمركبات في حدود الموقع فقط، ولا يستخدم لأغراض أو أنشطة غير ما هو مرخص له، بما فيها نشاطات صيانة الآليات والمركبات.
- ٥,٣,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الرصف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٦,٣,٩ يوصى بتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل مراكز خدمات النقل والمركبات، كما يسمح باستخدام الإضاءة أو التهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ٧,٣,٩ يجب توفير دورات مياه في مراكز خدمات النقل والمركبات والخدمات الملحقة طبقاً لمتطلبات الباب التاسع والعشرين من كود البناء السعودي ٢٠١، مع تحقيق الفصل والخصوصية بني أنواع دورات المياه
- ٨,٣,٩ لا يسمح بالسكن أو الإقامة داخل مراكز خدمات النقل والمركبات المذكورة.
- ٩,٣,٩ يوصى بتوفير السطح المعالج النهائي المقاوم مثل: المغطاة بالايوكسات، أو بويل بوريثين في مراكز تقدير أضرار الحوادث
- ١٠,٣,٩ تزويد المنشأة بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المركز للأغراض الأمنية.
- متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة** ٤,٩
- ١,٤,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC-601)
- ٢,٤,٩ يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
- ٣,٤,٩ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وكذلك الالتزام بلائحة العزل الحراري رقم ٦٩٢٧م ب بتاريخ ٢٢-٩-١٤٣١هـ.
- متطلبات الوصول الشامل** ٥,٩
- ١,٥,٩ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالموافق أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة، طبقاً للدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان أبحاث الإعاقة.
- ٢,٥,٩ يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع



- ٦,٩ الاشتراطات الإنشائية
- ١,٦,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (SBC-301-307) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والترسبة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.
- ٢,٦,٩ تطبيق تركيب موانع الاصطدام اللازمة حول المباني المجاورة لمسارات المركبات
- ٣,٦,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
- ٤,٦,٩ تركيب معدات أرضية لجميع أماكن المواقف بردورات مرتفعة لأماكن الانتظار.
- ٥,٦,٩ العناية بحماية وطلاء الأسطح المعدنية ضد التأثير الضار لعوادم المركبات.
- ٧,٩ الاشتراطات الكهربائية
- ١,٧,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار وفق ما ورد في (SBC-401) ووفق الآتي:
- ٢,٧,٩ تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري، على أن تكون المعدات الكهربائية الخارجية بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم، أو حركة المرور للمركبات، أو التعرض لانسكاب أو الترسيب العرضي من الأنابيب الخاصة بالأنظمة الأخرى
- ٣,٧,٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم ٧١٤ من كود البناء السعودي (SBC-401) بخصوص تركيبات الإنارة الخارجية
- ٤,٧,٩ تطبيق متطلبات الفقرات رقم ١٠٠-٥٢، ٢٠٨-٥٢، ٢-٨ من كود البناء السعودي (SBC-401) بخصوص متطلبات دفن الكابلات والمواسير الأرضية، مع الالتزام بتحديد وحماية المرافق تحت الأرض عند التنفيذ، وتطبيق الحد الأدنى من عمق الدفن للكابلات الأرضية المنصوص عليه في الفقرة رقم ٧٠٨:٥٢-١,٧,٢ من كود البناء السعودي (SBC-401) وذلك في أماكن مرور المركبات أو في الأماكن التي يحتمل فيها تثبيت المراسي الأرضية أو أوتاد الخيام أو ما شابهها.
- ٥,٧,٩ تطبيق متطلبات الفقرة رقم ٧٠٨:٥٢-١,٧,٣ من كود البناء السعودي (SBC-401) في حالة استخدام خطوط الكهرباء الهوائية.
- ٦,٧,٩ تطبيق متطلبات الكود الكهربائي السعودي (SBC-201)، (SBC-401) في الأعمال الكهربائية العامة والتمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية، متضمنة متطلبات الأمن والسلامة وأنظمة الكشف عن الحريق والإنذار ومضخات الحريق، وإضاءة وسائل الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية حسب مستندات المشروع، ويوصى باستخدام الجدول رقم ١١-١ من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمبنى غير السكني (SBC-601) وتوفير مصادر تغذية الطوارئ مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة مع ضمان أن تكون جميع المواد والمهام والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.





- ٨,٩ الاشتراطات الميكانيكية والحماية والوقاية من الحريق
- ١,٨,٩ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) بخصوص الحد الأدنى للتهوية جدول ٤,٣,١,١,٣,٤ ، فصل ٤ والفصل ٢٨ من (SBC-201) كما يوصى بمراعاة الظروف المناخية والبيئية، لضمان عمل الأنظمة ٢٤ ساعة والاسترشاد بالجدول رقم ١-١١ من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة في (SBC-601)
- ٢,٨,٩ تطبيق متطلبات التحديدات والتجهيزات (SBC-701) بما فيها الجدول (403.1.709.1) ومتطلبات الصرف الصحي (SBC-702) و (SBC-20) بما فيه الفصل ٢٩-جدول (SBC-201)
- ٣,٨,٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية، وكذلك تجميع مياه التكثيف من التكييف التي تزيد من حمولة تبريد kw350 لإعادة استخدامها في الأغراض الزراعية والصحية. بما لا يلامس مياه الاستخدام
- ٤,٨,٩ تطبيق متطلبات مستلزمات وأنظمة المكافحة حسب درجة خطورة الاستخدام على أن تكون مسؤولية التصميم والتركيب، بناء على اعتماد استشاري معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وتحت إشرافه
- ٥,٨,٩ تركيب أنظمة سحب العوادم والرافعات الميكانيكية إن لزم في مراكز التقييم حسب الأصول اللازمة في كود الميكانيكا السعودي، ومنع أي انبعاثات صوتية أو عوادم خارج المركز
- ٩,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ
- ١,٩,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمراكز الجديدة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسأت واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وفق إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.
- ٢,٩,٩ يجب عدم الإضرار بالطرق والمرافق المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية)، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات، وسند جوانب الحفرو تأميمها، وأن تكون تحت إشراف هندسي ما زادت عن عمق ١,٥٠ م
- ٣,٩,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة لألمن الصناعي من خوذا، وأحذية واقية.
- ٤,٩,٩ تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.





١٠. المرفقات

١,١٠ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧):

المحترم.

سعادة / رئيس

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لمركز خدمات النقل في مدينة جوف بني هاجر (هجرة قصيبا) بغرض استثماره من خلال المنافسة.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

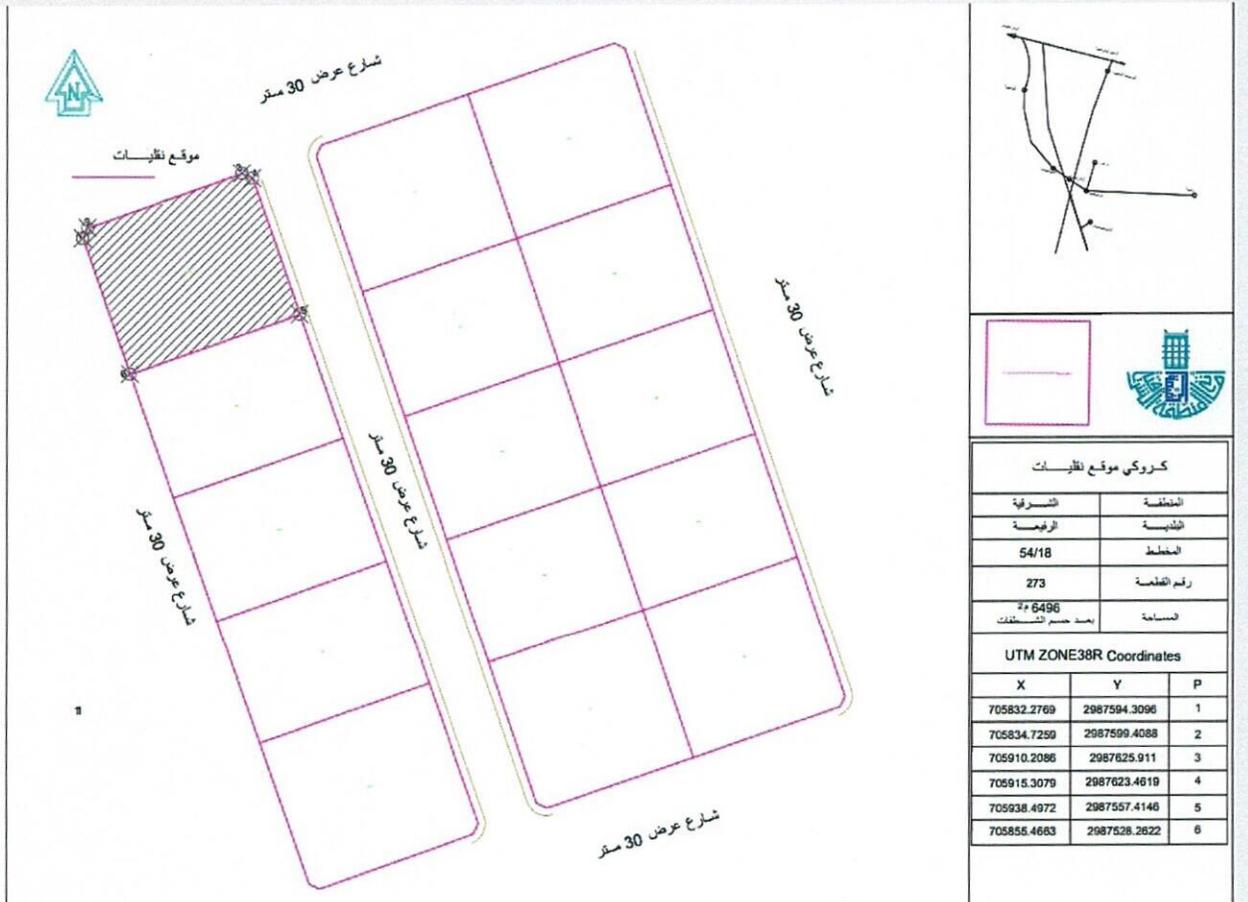
الصفحة ٢٦ من ٣٣

كراسة الشروط والمواصفات مركز خدمات النقل





(الرسم الكروي للموقع)





٣١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة مركز خدمات النقل بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية	
وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع الختم	
رئيس بلدية	
التوقيع	
صورة ملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمركز خدمات النقل وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينه تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم هذا العقد بين كل من:

١. بلدية الرفيعة وعنوانها الرئيس الموضح إذناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

والمشار إليه بعد بالطرف الأول أو البلدية:

عنوان الطرف الأول

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب.

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

٢. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الرئيس الموضح ادناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد برقم هوية

والمشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب.

المدينة.....

الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم وتاريخ...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:





المادة الأولى	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو مركز خدمات النقل المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية	مستندات العقد
	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد
المادة الثالثة	وصف العقار
	بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناتها فيما يلي: المدينة: الحي: الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية: مساحة المباني متر مربع
المادة الرابعة	الغرض من العقد
	الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه بغرض إقامة نشاط مركز خدمات النقل ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة 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 () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥% ان المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

المادة السابعة	الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة
	يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول: أ. مبلغ الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة. ب. ضريبة القيمة المضافة محسوبة من مبلغ الإيجار السنوي ويتم سدادها وفقاً للمدد المحددة في الفترة (أ) من هذه المادة.

المادة الثامنة	التزامات المستثمر
	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: ١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. ٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها. ٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. ٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع. ٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة. ٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة	الرقابة على تنفيذ العقد
	لبلدية 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

المادة العاشرة	الالتزام بالنشاط المحدد





لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر 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 ٦/٨/١٤٢٢هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/٥٣٦٧ وف في ١/٢٥/١٤٢٣هـ وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.

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:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون 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 المقامة على العقار





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

المادة السادسة عشر	مرجع العقد
المادة السابعة عشر	فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
المادة الثامنة عشر	الفصل في النزاع بين الطرفين
المادة التاسعة عشر	في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.
المادة العاشرة عشر	شروط أخرى
المادة الحادية عشر	الشروط الخاصة
المادة الثانية عشر 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 ولي التوفيق،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

