

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقلات وورشنة

ومكاتب إدارية بالقطع رقم ١١١ + ١١٢ + ١١٣ + ١١٤

بتشاليج المطيوي الثانية رقم ٤/١١٤٤

## الفهرس

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٣
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٤
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٤
.١	مقدمة	٥
.٢	وصف الموقع	٦
.٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٧
.٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٠
.٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١١
.٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٢
.٧	الاشتراطات العامة	١٣
.٨	الاشتراطات الخاصة	١٧
.٩	الاشتراطات الفنية	٢١
.١٠	الغرامات والجزاءات	٢٣
.١١	المرفقات	٢٤



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

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

م	المستند	مرفق	موقع
مظروف العرض المالي ويحتوي على			
١	١. نموذج العطاء موقع من المستثمر		
	٢. خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		
مظروف العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على			
٢	١. عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وقيمتها		
	٢. كفاءة الشركة المنفذة		
	٣. جدول يوضح قيم المشاريع التي نفذها المستثمر		
	٤. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين		
	٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت		
	٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع		
	٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والأليات المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٩. خطة العمل		
	١٠. المخطط العام لتصميم الموقع		
	١١. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	١٢. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
	١٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
	١٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
	١٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	١٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
	١٧. صورة إثبات العنوان الوطني		
	١٨. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.		
	١٩. أصل خطابات التأهيل.		

- **ملحوظة:** يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ( فرص )
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

## ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً..	تاريخ توقيع العقد
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



## ١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقلات وورشة ومكاتب إدارية بالقطع رقم ١١١ + ١١٢ + ١١٣ + ١١٤ بتشاليج المطيوي الثانية رقم ٤/١١٤٤ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها من طرح مثل تلك المشاريع. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠) ، فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو البريد الإلكتروني: [invest@alhasa.gov.sa](mailto:invest@alhasa.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

## ٢. وصف الموقع:

الموقع	الهفوف	الحي	تساليح المطيوي الثانية
القطع	١١١ + ١١٢ + ١١٣ + ١١٤	المخطط	٤/١١٤٤
الموقع الفلكي	Y	٢٥٠٢٣٥٢٦٦	
	X	٤٩٠٧٤٠٠٤٨	
حدود الموقع	شمالاً: القطعة رقم ١٠٩ والقطعة رقم ١١٠ بطول: ١٤٣ م جنوباً: شارع عرض ٥٠ م بطول: ١٤٣.٨٥ م شرقاً: شارع عرض ٣٠ م بطول: ١٤٤.٩٩ م غرباً: شارع عرض ٣٠ م بطول: ١٢٨.٥٨ م		
النشاط	مواقف للمعدات والشاحنات وورشة ومكاتب إدارية		
نوع الموقع:	أرض فضاء		
المساحة	٢ (١٩٥٢٤.٣٠) م		
<ul style="list-style-type: none"> <li>المساحة المذكورة أعلاه تقريبية .</li> <li>على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.</li> <li>يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.</li> <li>يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.</li> <li>لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك</li> <li>علي المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.</li> <li>يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.</li> </ul>			



### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### أ- من يحق له دخول المنافسة:

١. يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة لها بإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقلات وورشة ومكاتب إدارية التقدم لهذه المنافسة ، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.
٢. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ب- لغة العطاء:

١. 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢. في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ج- مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم أمين/ أمانة الاحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والحصول علي إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

#### د- موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

#### هـ- تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.



- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### **و- كتابة الأسعار:**

**يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:**

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 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.

#### **ز- مدة سريان العطاء:**

مدة سريان العطاء (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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 أو حتى سريان تمديده.

#### **ح- الضمان:**

١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان البنكي بقيمة لا تقل 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### **ط- موعد الإفراج عن الضمان:**

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.



## ي- 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 المضاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة / البلدية.

## ك- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.

وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:

### أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

1. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختومة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
2. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المضاريف.
3. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
4. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
5. صورة إثبات العنوان الوطني.

### ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

1. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته .
2. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
3. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
4. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
5. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
6. صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
7. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
8. أصل كراسة الشروط موقعه من المستثمر.
9. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.

##### ٢. الاستفسار حول بيانات المناقصة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المناقصة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

##### ٣. معاينة الموقع:

- على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة والقيام بدراسة مفصلة لمناطق العقد للتعرف عليها والالمام بأوضاعها المأمناً جيداً وكذلك دراسة ما يتطلبه تنفيذ المشروع من معدات ومركبات وأليات وأجهزة وأدوات وعمالة بما يضمن قيامه بعمله على أكمل وجه حيث لا يقبل من المستثمر بعد تقديمه للعطاء أي أعذار أو احتجاجات أو تحفظات تخالف ما تشترطه كراسة الشروط والمواصفات، وبالتالي سوف يستبعد عرضه من المناقصة مباشرة.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على الموقع.

## ٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة بذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلازل، وغيرها.

### ٣. تعديل العطاء:

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

### ٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبّق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطي مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد اعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ اشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:

- ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
- إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية لإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الاتي بياناها:
  - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
  - إذا لم يتوصل الي نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٢. تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار.



## ٧. الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يترتب على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يوجهها حيال ذلك.

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

### ٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها ، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت .

### ٤. حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة و التراخيص من الجهات ذات العلاقة .
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع .

### ٥. تقرير المستثمر:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال يقدم المستثمر تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي، يوضح فيه مسؤوليته عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات المنصوص عليها بالكراسة.

## ٦. استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة.

## ٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات لأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

## ٨. موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت به المادة السادسة والرابعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

## ٩. ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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.

## ١٠. متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

- 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

#### ١١. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم معالي الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٠/٦/١٤٣٥هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

#### ١٢. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع البلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص " قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسنى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.



### ١٣. أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
٤. تخضع هذه المناقسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المناقسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

### ٢. نطاق عمل المشروع:

في الموقع المخصص الذي تم طرحه.

### ٣. فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة . وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

### ٤. النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة مواقف للمعدات و النقليات وورشات ومكاتب إدارية ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط .

### ٥. الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

- مواقف للمعدات الثقيلة وتغيير زيوت، ميكانيكا خفيفة، كهرباء شاحنات، بيع وإصلاح إطارات، غسيل شاحنات.
- يجب أن تكون المداخل والمخارج على الشارع التجاري فقط.
- يمنع استخدام المواقف كسكن للعمال أو أن تكون متصلة بسكن العمال.
- يمنع استخدام الأرصفة في أية أنشطة خاصة بالمصانع الخفيفة أو الورش.
- يتم تهيئة الارتدادات الأمامية كمواقف للسيارات.
- في حالة وجود سور محيط بالموقع يشترط أن يسمح برؤية ما بداخله وحسب الاشتراطات المعمول بها بالمنطقة.

### ٦. مواقف السيارات:

تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.



## ٧. الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمنشأة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يحق للأمانة إغلاق الموقع في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.

## ٨. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- أن تكون بوابة الدخول مفصولة بشكل كامل عن حرم الطريق، وأن تكون الطرق الرابطة مع الموقع في عمليات الدخول والخروج منفصلة ولا تقل عن مسارين، وأن يراعى في عمليات الدخول والخروج إلى هذه الطرق توفير مسار للتباطؤ ومسار لتسارع حسب مخططات تصميمية يتم اعتمادها من وزارة النقل، بحيث تكون عملية دخول وخروج الشاحنات من وإلى الطرق آمنة وسهلة.
- يجب أن يكون مخطط مواقف الشاحنات معتمد من الأمانة.
- انسيابية حركة الشاحنات داخل المواقع وأثناء الدخول والخروج من وإلى الموقع.
- تكون الخدمات الأساسية والاختيارية التي يسمح لها في مواقف الشاحنات متناسبة مع مساحة ساحة وقوف الشاحنات، وعلى أن تكون منفصلة عن المواقف المخصصة للشاحنات، وتتكامل مع بعضها وفق الاشتراطات الخاصة بالسلامة واشتراطات الموقع العام التي تصدر وفقاً للأدلة.
- وضع لوحات إرشادية على مداخل ومخارج المواقف تحدد الدخول والخروج، بالإضافة إلى توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المرورية الأرضية وفق الاشتراطات الصادرة لهذا الغرض.
- تركيب لوحة إرشادية تدل على مداخل مواقف الشاحنات على الطرق الإقليمية المؤدية لها تعتمد من الجهة المختصة.
- عدم إضافة أي إنشاء في حرم طرق الدخول والخروج إلا بموافقة الجهة المختصة.
- أن تزود ساحات اصطاف الشاحنات بمخارج طوارئ وإخلاء حسب تعليمات واشتراطات المديرية العامة للدفاع المدني، وتستخدم فقط لإخلاء الشاحنات ووصول فرق الإنقاذ في حالات الطوارئ.
- جلسات خارجية مظلة لمستخدمي مواقف الشاحنات.
- تخطيط أراضي المواقف بالكامل بالعلامات المرورية الأرضية التي تشير إلى الدخول والخروج وبيان مسار الحركة والمواقف المخصصة لشاحنات، وإضافة لوحات إرشادية لخدمات الموقع.
- توزيع الأرصفة التي تحدد الساحات وحركة المشاة والسير بطريقة مناسبة مع دهان البردورات بالألوان المناسبة.



- إحاطة كامل الموقع بسياج بارتفاع لا يقل عن (٢) مترين وربطه بسياج حرم الطريق، على أن يكون السياج قابل للإزالة في الحالات الطارئة لدخول معدات وآليات الدفاع المدني.
- يطبق اشتراط تنفيذ (تصريف السيول) للموقع وفقاً للضوابط والمعايير الصادرة بهذا الشأن.
- تزويد مواقع الشاحنات بالإشارات التحذيرية والإرشادية المرورية.
- إضاءة المواقع بأعمدة الإنارة.
- تخصيص غرف للمراقبة ضمن مباني مواقع الشاحنات وتفعيل نظام المراقبة الأمني الإلكتروني.
- ان يكون تصميم الساحات المخصصة لمواقف الشاحنات وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد الشاحنات ومراعات خصوصية أبعاد ناقلات السيارات والمعدات الثقيلة.
- في حال تبادل الحمولات تخصص ساحة خاصة لهذا الغرض ويقتصر استخدامها على البضائع الغير خطرة.
- تصمم أرضية مواقف الشاحنات لتحمل الأحمال المحورية وفقاً للمواصفات القياسية السعودية لأبعاد وأوزان الشاحنات.
- تزود ساحات اصطاف الشاحنات بأجهزة السلامة والحريق بما يتناسب معها من البضائع وشاحنات نقل النفط والمشتقات النفطية والمواد الكيميائية الخطرة وحسب تعليمات واشتراطات المديرية العامة للدفاع المدني.
- دورات مياه موزعة بما لا يقل عن دورة مياه واحدة لكل (١٠) عشرة شاحنا.

#### ٩. اشتراطات الأمن والسلامة

- الإجراءات الوقائية:
  - تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
  - يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
  - لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المصانع الخفيفة أو الورش.
  - تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:
    - يجب على المستثمر أن يزود المصانع الخفيفة أو الورش بعدد من طفايات الحريق الى دويه، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.
- اللوحات الإرشادية:
  - يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب إتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المصانع الخفيفة أو الورش وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.
- ملابس العاملين والمهمات الوقائية:
  - على المستثمر أن يوفر للعاملين الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطرة حمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

- خطة الطوارئ:
  - يجب على المستثمر وضع خطة للإخلاء في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- تدريب العاملين:
  - يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- تأمين مستلزمات الإسعاف:
  - يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.
- الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:
  - الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- المسؤولية عن حوادث العمل:
  - يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي:

يجب علي المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ( 201 SBC ) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول علي التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

- يتم الالتزام بنظام البناء حسب النظام المعتمد لدى إدارة رخص البناء بالأمانة.
- أن يكون المنشأ من الهنجر.
- الحد الأقصى لارتفاع الهنجر لا يزيد عن ستة أمتار.
- يسمح بإقامة مكاتب الهنجر بنسبة لا تزيد عن (١٠٪).
- الالتزام بالشروط التصميمية التي تحددها الجهة المختصة بالأمانة.
- لا تقل مساحة المصنع الخفيف أو الورشة الواحدة بعد التجزئة عن ٢٢٠٠ م<sup>٢</sup>.
- لا يقل عرض الواجهة على الشارع عن ١٠م.
- تهيئة الارتدادات جهة الشوارع كمواقف للسيارات بدون أسوار.
- يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
- يجب أن تكون الحوائط جهة الجوار مصممة ولا يسمح بعمل أية فتحات فيها.
- تتم تكمية الجدران الداخلية بمواد سهلة التنظيف وغير قابلة لامتناس الزيوت.
- أن تكون الأرضيات من ترابيع خرسانية في حدود ٢ × ٢ متر مع عمل فواصل بينها وميول مناسبة للصرف.
- يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

### ٩/٣ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب أن يكون المنشأ المراد إقامته على الموقع من المنشآت الجاهزة سهلة الفك والنقل ولا يسمح بعمل مباني ثابتة أو قواعد مدفونة تحت الأرض.

### ٩/٤ اشتراطات الأعمال الصحية:

- إضاءة وتهوية دورات المياه وإضاءة وتهوية طبيعية.
- ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.

### ٩/٥ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٣٨٠/٢٢٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.
- تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.



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

## ١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة و صيانة مواقف للمعدات والنقلات وورشة ومكاتب إدارية وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ بتاريخ ٥/٢/١٤٤٢هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة .

## ١١. المرفقات

### ١. نموذج تقديم العطاء:

#### سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقلات و ورشة ومكاتب إدارية بالقطع رقم ١١١ + ١١٢ + ١١٣ + ١١٤ بتشاليح المطيوي الثانية رقم ٤/١١٤٤ ، 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 هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
رقماً	كتابة

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة									
رقم السجل التجاري:									
رقم السجل المدني									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب:									
فاكس:									
العنوان:									
البريد الإلكتروني :									

التوقيع:

الاسم:



### ٣. 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 المناقصة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات الأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ. وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٣/٢١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

٣- عاين الموقع المعروض المخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مواقف للمعدات والنقلات وورشة ومكاتب إدارية

بالقطع رقم ١١١ + ١١٢ + ١١٣ + ١١٤ بتشاليج المطيوي الثانية رقم ٤/١١٤٤ معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:	الهوية	
رقم الجوال:	رقم الهاتف:	
التوقيع:	التاريخ:	