

كراسة شروط ومواصفات مواقع نقلیات (A-2)

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

كراسة شروط ومواصفات مواقع نقليات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٧
١	مقدمة	٩
٢	وصف العقار	١١
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٣
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ لغة العطاء	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٦ تقديم العطاء	١٤
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٩ الضمان	١٥
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣/١١ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٨
	٤/٣ معاينة العقار	١٨
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
	٥/٣ سحب العطاء	٢٠
	٥/٤ تعديل العطاء	٢٠

كراسة شروط ومواصفات مواقع نقليات

م	المحتويات	الصفحة
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٢
	٦/٢ تسليم الموقع	٢٢
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٤
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٤
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤
	٧/٤ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٥
	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	٧/١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١١ أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٧
	٨/١ مدة العقد	٢٨
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٨
	٨/٣ مواقف السيارات	٢٨
	٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٨
	٨/٥ اللوحات الإعلانية	٢٨
٩	الاشتراطات الفنية	٢٩
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٠
	٩/٢ الاشتراطات المعمارية	٣٠
	٩/٣ الاشتراطات الإنشائية	٣٠

كراسة شروط ومواصفات مواقع نقليات

م	المحتويات	الصفحة
٩/٤	الاشتراطات الكهربائية	٣١
٩/٥	الاشتراطات الميكانيكية	٣٢
٩/٦	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٣
١٠	المرفقات	٣٤
١٠/١	نموذج العطاء	٣٥
١٠/٢	الرسم الكروكي للموقع	٣٦
١٠/٣	إقرار المستثمر	٣٧

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 او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ' فرص ' باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي وكذلك نموذج العطاء وكراسة الشروط والمواصفات مختمة 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
١٠	صورة من شهادة العنوان الوطني للشركة أو المؤسسة		

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو موقع نقليات المراد إقامتها وتشغيله أو إدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي تقام عليها موقع نقليات
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة تقوم بإنشاء وإدارة وتشغيل موقع نقليات.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة .
صالة عرض بيع السيارات	هي ومحل تجاري متخصص في بيع السيارات
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

**الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى**

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 المزايمة
	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 يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	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



١. مقدمة

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الخرج في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل موقع نقلات 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 للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق البلدية أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

وكالة: الاستثمار والتخصيص

إدارة : الدراسات والتخصيص

تليفون: ٠١١٥٤٩٠٠٣٢

٢. على الفاكس: ٠١١٥٤٩٠٠٣٢

٣. أو عن طريق الموقع الإلكتروني ' فرص' furas.momra.gov.sa

٢. وصف العقار

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٢. وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وتشغيل مواقع نقليات	
مكونات النشاط			
موقع العقار		المدينة الخرج	
		الحي : الازدهار	
		الشارع طريق حرص	
حدود العقار		رقم المخطط ١١٢٩	
		رقم القطعة: ٤٢	
		شمالاً : طريق حرص عرض ٦٤م	
		بطول ٨٢,٥٠م	
		جنوباً : ممر مشاة عرض ٦م	
نوع العقار		بطول ٨٢,٥٠م	
		شرقاً : شارع عرض ٢٥م	
		بطول ٦٢,١٢م	
مساحة الأرض		غرباً : الجزء المتبقي من الأرض	
		بطول ٦٢,١٢م	
		ارض فضاء A-2	
		٢٥١٢٤,٩٠	
مساحة المباني			
عدد الأدوار			
نوع البناء			

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

إدارة الدراسات والتخصيص

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة صالة عرض وبيع سيارات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد هابعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

٣/٢ لغة العطاء:

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

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية وتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

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

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

٣/٦ تقديم العطاء:

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

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

٣/٦/٣ في حال تعثر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مطروف 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@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

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

٣/٧/٤ تدون قيمة الإيجار السنوي + قيمة الضريبة المضافة.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، والبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى

العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 سنة من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان سيتم استبعاده.

٣/٨/٢ 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، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد

ذكره:

- | | |
|--------|---|
| ٣/١١/١ | نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. |
| ٣/١١/٢ | توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة. |
| ٣/١١/٣ | صورة سارية المفعول من السجل التجاري للمؤسسة أو الشركة. |
| ٣/١١/٤ | إرفاق صورة من شهادة العنوان الوطني للشركة أو المؤسسة. |
| ٣/١١/٥ | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. |

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
(وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم
الأمانة/ 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
والمواصفات بموجبه.

٣/١١/٧

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ **دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ **الاستفسار حول بيانات المزايدة:**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ **معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المضاريف

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- | | |
|---|--|
| <p>٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:</p> <p>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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.</p> <p>تأجيل موعد فتح المظاريف:</p> <p>يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.</p> <p>٥/٢ سحب العطاء:</p> <p>لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.</p> <p>٥/٣ تعديل العطاء:</p> <p>لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.</p> <p>٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:</p> <p>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.</p> | <p>٥/١</p> <p>٥/٢</p> <p>٥/٣</p> <p>٥/٤</p> <p>٥/٥</p> |
|---|--|

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:	
٦/١/١	بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
٦/١/٢	يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
٦/١/٣	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
٦/٢ تسليم الموقع:	
٦/٢/١	يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
٦/٢/٢	في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:	
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- وغيرها.....) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.	
٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:	
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.	
٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:	
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع موقع نقلات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.	
٧/٤ حق البلدية في الإشراف:	
٧/٤/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة	
٧/٤/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.	
٧/٤/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.	
٧/٤/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.	
٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:	
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.	

٧/٦ التاجير 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 تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي

٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة الي قيمة الضريبة المضافة 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.

سيتم زيادة ٥% كل خمي سنوات كزيادة دورية بشـكل تصـاعدي تحتسب على أساس اخر قيمة إيجارية سنوية.

٧/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو

حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/٨/٢ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة،

وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى

مسئولية عن ذلك.

٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض

المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية

المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء
مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة
قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر
بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم
استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١١ أحكام عامة:

٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه
المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما
تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم
قبوله.
٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة للأدلة التصرف بالعقارات البلدية
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم
٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٨. الاشتراطات الخاصة

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد:**
مدة العقد (١٠ سنوات) (عشر سنوات) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (٦ اشهر) (ستة اشهر) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ **مواقف السيارات:**
يلتزم المستثمر بتوفير مواقف للسيارات بمعدل موقف سيارة لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة الأرض الكلية.
- ٨/٤ **اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- ٨/٤/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبنى وصالة العرض والأجهزة، والمعدات، والإمكانات الموجودة به بصفة دورية والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٨/٤/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٤/٣ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨/٥ **اللوحات الإعلانية:**
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية لصالة العرض والمثبتة أمامه.

٩. الاشتراطات الفنية

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
	يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
٩/٢	الاشتراطات المعمارية:
٩/٢/١	لا تزيد نسبة البناء عن ٥٠% من المساحة ولا تحسب المساحات المغطاة بالمظلات ضمن نسبة البناء.
٩/٢/٢	لا يزيد ارتفاع المظلة عن ستة أمتار، وتكون من مواد مقاومة للحريق.
٩/٢/٣	لا يزيد عدد الأدوار عن دور واحد (أرضي فقط) ولا يزيد ارتفاع البناء عن ٣,٥ متر.
٩/٢/٤	يكون الارتداد الأمامي ١/٥ (خمس) الشارع وبحيث لا يقل عن ستة أمتار، والجوانب والخلف بدون ارتدادات.
٩/٢/٥	يرتفع مستوى الأرضية عن منسوب الشارع بمقدار ٣٠سم على الأقل.
٩/٢/٦	تغطي الأرضية الخارجية بطبقة إسفلتية بسمك ٧سم أو ترابيع خرسانية.
٩/٢/٧	تأمين عدد كاف من دورات المياه.
٩/٢/٨	تأمين مكان للإدارة
٩/٣	الاشتراطات الإنشائية:
٩/٣/١	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 الإنشائية.
٩/٣/٢	أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٩/٣/٣	يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٩/٣/٤	تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.

تقديم مذكرة إذ شائية متكاملة للم شروع مع المخططات والتفا صيل والملاحظات الإنشائية. ٩/٣/٥

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 الحريق. ٩/٣/٦

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خر سانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب. ٩/٣/٧

لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات. ٩/٣/٨

في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلية على الم شروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية. ٩/٣/٩

يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني الم شروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية. ٩/٣/١٠

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممدة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء. ١/٤/٩

يتم تأريض أساسات المبنى. ٢/٤/٩

أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية. ٣/٤/٩

يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. ٤/٤/٩

توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة. ٥/٤/٩

٦/٤/٩ يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.

٧/٤/٩ أن تكون الإضاءة كافية في جميع أجزاء الصالة، كما يجب أن تكون المصابيح من الأنواع المثبتة وغير القابلة للانفجار على أن تكون المصابيح داخل حافظ مناسب، ويمنع استخدام المصابيح المدلاة بسلك.

٨/٤/٩ توفير مصدر احتياطي للطاقة الكهربائية لإضاءة إشارات المخارج وطرق النجاة بصفة مستمرة، وأن تكون من النوع الذي يعمل تلقائياً عند انقطاع التيار الرئيسي.

٩/٤/٩ يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية:

١/٥/٩ توفير وسائل التهوية الطبيعية والميكانيكية بما يكفل تجديد الهواء بكافة الأماكن، وعدم تراكم الأبخرة أو الغازات.

٢/٥/٩ يراعى أن يتم تصميم، وتركيب، وصيانة كافة أنظمة التهوية الميكانيكية والتكييف ومجاري التهوية طبقاً لمواصفات الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس بحيث لا تؤدي إلى انتشار الدخان والغازات الساخنة من جزء لآخر بالمبنى.

٣/٥/٩ يجب ألا تستخدم سلالم النجاة والردهات كطرق إرجاع لأنظمة التهوية، وفي حالة استخدام فراغ السقف كفراغ للإرجاع فيجب ألا يتجاوز امتداده حدود حواجز الحريق الرأسية ما لم تكن هذه المناطق مزودة بكواشف للدخان متصلة بنظام إنذار آلي للحريق، يعطي تحذير مبكر بتسرب الدخان، وإغلاق نظام سحب الهواء.

٤/٥/٩ تصميم نظم التهوية الميكانيكية كأنظمة مستقلة بالنسبة لسلالم النجاة.

٥/٥/٩ تزود وحدات التكييف المركبة في الحوائط الخارجية للمبنى بإطار خارجي من ألواح الصلب لمنع سقوطها للخارج في حالة حدوث حريق.

٦/٥/٩ يمكن تهوية مباني الصالات التي تزيد مساحة أرضيتها على ٦٠٠ م^٢ والتي تقع في مستوى سطح الأرض أو أعلى منه عن طريق فتحات تؤدي إلى الهواء الخارجي على الجانبين المتقابلين. وأن تكون إجمالي مساحة هذه الفتحات ٢٥,٠% من مساحة الأرضية على الأقل.

٩/٦ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





١٠. المرفقات (الملاحق)

بلدية الخرج
MUNICIPALITY OF AL KHARJ

١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة الى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة وحيث تم شراؤنا لكراسه شروط ومواصفات المنافسه بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسه، كما تم معاينه العقار على الطبيعه معاينه تامه نافيه للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجدون برفقه كراسه الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي (ساري وغير قابل للإلغاء دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسه الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....

.....

الختم الرسمي

التوقيع

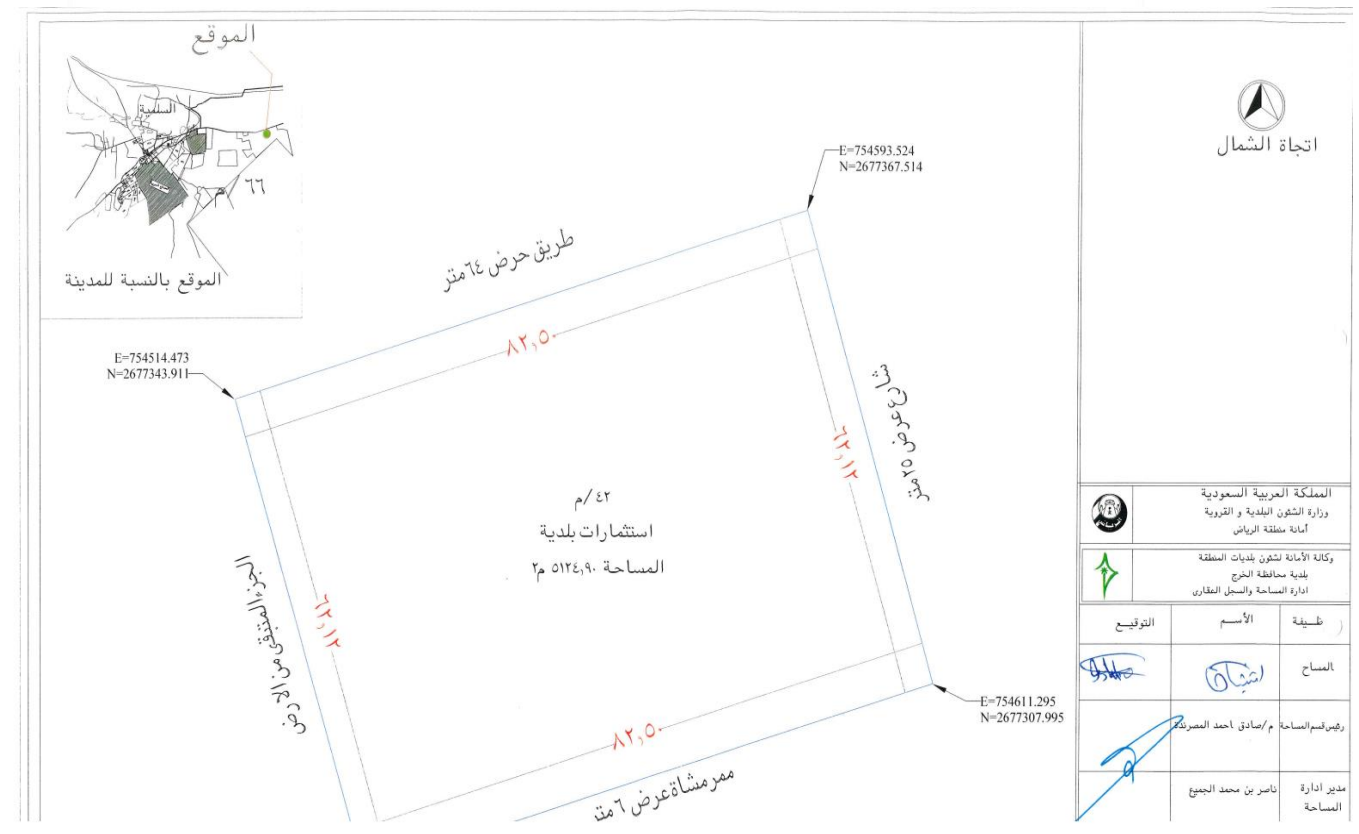
التاريخ

إدارة الدراسات والتخصيص



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الخرج
وكالة الاستشار والتخصيص
إدارة الدراسات والتخصيص

٢/١٠ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروي للموقع)



إدارة الدراسات والتخصيص

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:-

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ - ٢٩/٠٦/١٤٤١م بتاريخ.
 - ب- الاشتراطات البلدية والفنية مراكز خدمات النقل والمركبات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة على ان يستخرج كروكي نهائي من مكتب هندسي معتمد .
٤. يقر الطرف الثاني أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات اليه بخصوص هذا العقد ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.
٥. على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة.
٦. يلتزم المستثمر بوضع لوحة معدنية موضحا عليها اسم مالك العقار ورقم العقد وبداية ونهاية العقد واسم المشروع.

الختم

التوقيع

إدارة الدراسات والتخصيص