



كراسة الشروط ومواصفات

استثمار

موقع بنشاط مستودعات

كراسة شروط ومواصفات



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

المستودعات والمخازن

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايمة	13
	3/2 مكان تقديم العطاءات	13
	3/3 موعد تقديم العطاءات	13
	3/4 موعد فتح المظاريف	13
	3/5 تقديم العطاء	13
	3/6 كتابة الأسعار	14
	3/7 مدة سريان العطاء	14
	3/8 الضمان	14
	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	14
	3/10 مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة	17
	4/3 معاينة العقار	17
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
	5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	19
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	19
	5/3 سحب العطاء	19
	5/4 تعديل العطاء	19
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	19

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
21	6/1 الترسية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	
22	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	7/4 تنفيذ الأعمال	
23	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
24	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	
24	7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
24	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية	
24	7/10 متطلبات السلامة والأمن	
25	7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	7/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
25	7/13 أحكام عامة	
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	8/1 مدة العقد	
27	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	
27	8/3 أنشطة المستودع	
27	8/4 أسلوب وطريقة التخزين	
27	8/5 الالتزام بالاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية	
27	8/6 مواقف السيارات	
27	8/7 الصيانة	

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

الصفحة	المحتويات	م
30	اشتراطات الأمن والسلامة	9
31	9/1 الإجراءات الأمنية	
31	9/2 تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	
31	9/3 اللوحات الإرشادية	
31	9/4 ملابس العاملين والمهمات الوقائية	
31	9/5 خطة الطوارئ	
31	9/6 تدريب العاملين	
31	9/7 تأمين مستلزمات الإسعاف	
31	9/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	
32	9/9 المسؤولية عن حوادث العمل	
34	الاشتراطات الفنية	10
35	10/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
35	10/2 الاشتراطات المعمارية	
36	10/3 الاشتراطات الإنشائية	
37	10/4 اشتراطات الأعمال الصحية	
37	10/5 الاشتراطات الأعمال الكهربائية	
38	المرفقات	11
39	11/1 نموذج العطاء	
40	11/2 الرسم الكروكي للموقع	
41	11/3 نموذج تسليم العقار	
42	11/4 إقرار المستثمر	
43	11/5 نموذج العقد	

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



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بخاتمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

هل مختوم؟	هل مرفق؟	المستند	مسلسل
		نموذج العطاء	1
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	2
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	3
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	4
		صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)	6
		خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	8
		كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	9



أمانة منطقة الرياض RIYADH REGION MUNICIPALITY

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- . المشروع:** هو المستودع / المخزن المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
- العقار :** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المستودع / المخزن.
- المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل المستودع أو المخزن.
- مقدم العطاء:** هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
- المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.
- الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

**ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار**

التاريخ	البيانات
التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
	تاريخ الإعلان
	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	موعد فتح المظاريف
	إعلان نتيجة المزايمة
	موعد الإخطار بالترسية
	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	تاريخ تسليم العقار
	بداية سريان مدة العقد
	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	موعد سداد أجرة السنوات التالية



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

1. مقدمة



أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

1. مقدمة

ترغب بلدية روضة سدير في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة مستودع / مخزن، 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 للأمانة / البلدية 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 بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
بلدية روضة سدير



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

2. وصف العقار



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

2. وصف العقار

مستودعات		النشاط
		مكونات النشاط
الحي	المدينة / الشارع	موقع العقار
رقم العقار	رقم المخطط	
بطول	شمالاً :	حدود العقار
بطول	جنوباً :	
بطول	شرقاً :	
بطول	غرباً :	
ارض		نوع العقار
		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

3. اشتراطات دخول المزايذة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايذة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وإدارة وتشغيل مستودع / مخزن في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايذة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً 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 موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق منصة فرص على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية روضة سدير. وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
بلدية روضة سدير

3/3 موعد تقديم العطاءات:

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

3/4 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب موعد الإعلان
تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 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 مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات ، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايذة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3/5 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايذة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/3 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.



أمانة منطقة الرياض RIYADH REGION MUNICIPALITY

3/6 مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية 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.

3/7 الضمان :

3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/8 موعد الإفراج عن الضمان :

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

3/9 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/10/2 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.

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.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

3/10/6 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 ومواصفات بموجبه.



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/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.

4/3 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.



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات :

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

5/2 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.

5/3 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء :

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

5/5 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 مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/ 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.

6/2 تسليم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 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.



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

7/1 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 بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

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

7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المستودع (المخزن) 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.

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة، والأصول الفنية، وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة مسبقاً.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- استلام الأعمال المنفذة والمطابقة مع المخططات ومواصفات المشروع.

7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات ومواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

7/9 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.

7/10 متطلبات السلامة والأمن :

7/10/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

7/10/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

7/10/3 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

7/10/4 يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالمتعلقات أياً كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/البلدية 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.

7/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

7/13 أحكام عامة:

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/13/4 تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

8. الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:** مدة العقد (25) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:** يمنح المستثمر فترة (4%) 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.
- 8/3 أنشطة المستودع :**
1. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
 2. لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودع.
 3. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.
- 8/4 أسلوب وطريقة التخزين :**
- 1/4/8 يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.
- 2/4/8 ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
- 3/4/8 يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.
- 8/5 الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية :**
- يلتزم المستثمر بما ورد بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية ووسائل نقلها الصادرة عن الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 8/6 مواقف السيارات :**
- 1/6/8 يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل 70 متر مربع من مساحة البناء.
- 2/6/8 تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.
- 8/7 الصيانة :**
- يلتزم المستثمر بما يلي :
- 8/7/1 إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبنى المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
- 8/7/2 إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- 8/7/3 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- 8/7/4 تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) للأمانة/ البلدية من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 8/7/5 يحق للأمانة/ البلدية إغلاق المستودع/ المخزن في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية

9. اشتراطات الأمن والسلامة

9/1 الإجراءات الوقائية :

9/1/1 يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
9/1/2 لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب ، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع/المخزن.

9/2 تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود المستودع/المخزن بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خرطوم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

9/3 اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين ، أو إحداث شرر داخل المستودع/المركز. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

9/4 ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمستودع/المخزن الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

9/5 خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المستودع/المخزن في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

9/6 تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمستودع/المخزن على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

9/7 تأمين مستلزمات الإسعاف:

يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

9/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

9/9المسئولية عن حوادث العمل:

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



10. الاشتراطات الفنية

- 10/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :**
يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.
- 10/2 الاشتراطات المعمارية :**
- 10/2/1 الارتدادات:
• الارتداد الأمامي.....
• الارتدادات الجانبية.....
• الارتداد الخلفي.....
- 10/2/2 الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجد.
- 10/2/3 يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.
- 10/2/4 يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن 10% من المساحة المبنية.
- 10/2/5 يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
- 10/2/6 يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل 2000 متر مربع من مساحة المستودع، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.
- 10/2/7 يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن 25 متراً مربعاً.
- 10/2/8 يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- 10/2/9 يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- 10/2/10 يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبابتيك في الطابق الأرضي عن 190سم من سطح الرصيف.
- 10/2/11 يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- 10/2/12 يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن 15 متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.
- 10/2/13 لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.
- 10/2/14 في حالة وجود سور محيط بالمبني فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.



10/3 الاشتراطات الإنشائية:

- 10/3/1 عمل جسات للتربة وإجراء الاختبارات اللازمة لتحديد نوعيتها ومحتواها والجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الأساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.
- 10/3/2 يدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل : نسب خلط الخرسانات العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب والمعالجة، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع حديد التسليح في البلاطات والكمرات المستمرة والمنتهية، وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهياكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية، وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط...إلخ.
- 10/3/3 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة والبلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 10/3/4 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 إسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 10/3/5 تصمم الأرضيات الخرسانية للمستودعات لتتحمل أقصى ثقل من المواد متوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.
- 10/3/6 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

10/4 اشتراطات الأعمال الصحية:

- 10/4/1 إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.
- 10/4/2 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.

10/5 اشتراطات الأعمال الكهربائية :

10. الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو 3 فاز، 220/380 فولت، 60 هرتز، 4 أسلاك.
11. تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
12. اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
13. أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.



14. وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
15. تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
16. ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
17. 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.

كراسة شروط ومواصفات
المستودعات والمخازن

10. المرفقات (الملاحق)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

11/1 نموذج عطاء يقدم في مزايمة نشاط مستودعات (نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية روضة سدير
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف والموقع الإلكتروني بتاريخ // 144 هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط تجاري متعدد الأنشطة.

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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقما	كتابة	

اسم المستثمر										
										رقم بطاقة الأحوال
										صادرة من
										جوال
										تاريخ التقديم
										اسم الشركة
										رقم السجل التجاري
										صادرة من
										هاتف
										العنوان الوطني
										الرمز

سيتم زيادة (10%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي (سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

11/2





أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

11/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	14 / / هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل مستودع / مخزن بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة / بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع	
صورة لملف العقار	



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع
