

فرص

رواية الاستثمار في المدن السعودية
RUBA'S Saudi Cities Investment Guide



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات سكن عمال



كراسة شروط ومواصفات
 سكن عمال

الصفحة	المحتويات	م
٥	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	١
٦	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٢
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٣
٩	١ مقدمة	١
١١	٢ وصف العقار	٢
١٢	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	٣/١
١٣	٣/٢ لغة العطاء	٣/٢
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	٣/٣
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	٣/٤
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	٣/٥
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	٣/٦
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	٣/٧
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	٣/٨
١٤	٣/٩ الضمان	٣/٩
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	٣/١٠
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	٣/١١
١٥	٣/١٢ سرية المعلومات	٣/١٢
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤/١
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤/٢
١٧	٤/٣ معاينة العقار	٤/٣
١٨	٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥/١
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٥/٢
١٩	٥/٣ سحب وتعديل العطاء	٥/٣
١٩	٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٤



كراسة شروط ومواصفات
 سكن عمال

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٢	٧ الاشتراطات الخاصة	
٢٣	٧/١ مدة العقد	
٢٣	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٣	٧/٣ العائد السنوي	
٢٣	٧/٤ نظام السعوية	
٢٣	٧/٥ القيمة المضافة	
٢٣	٧/٦ واجبات وملاحظات خاصة	
٢٤	٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٤	٧/٨ مساحة المباني	
٢٤	٧/٩ مواقف السيارات	
٢٤	٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	
٢٥	٨ الاشتراطات العامة	
٢٦	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٦	٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٦	٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٦	٨/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٦	٨/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٦	٨/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
٢٧	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٧	٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٧	٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٧	٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن	
٢٨	٨/١١ إلغاء وفسخ العقد	
٢٨	٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٨	أحكام عامة	



كراسة شروط ومواصفات سكن عمال

الصفحة	المحتويات	م
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٣٠	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٠	٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية	
٣٠	٩/٣ اشتراطات الأمن والسلامة	
٣١	المرفقات	١٠
٣٢	١٠/١ نموذج العطاء	
٣٣	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٣٤	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني لبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) 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 إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

أولاً: الطرف الفني:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٢	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشروع		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٧	آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين		
٨	البرنامج الزمني المقترح للتنفيذ		
٩	مخططات الواجهات والمناظير المعمارية		

ثانياً: الطرف المالي:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
	الضمان		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع: هو سكن عمال المراد إنشاء وتشغيله وإدارته وصيانته وفق اللائحة وما يرد بكراسة الشروط من اشتراطات ومواصفات..
- العقار: هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها سكن عمال.
- المستثمر: هو شركة أو مؤسسة أو يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة سكن عمال.
- مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
- المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
- المنافسة الالكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الالكترونية عن طريق الموقع الالكتروني: Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة 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 الأمانة	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

١. مقدمة



١ مقدمة

ترغب **بلدية لب هبه** في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص **لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة سكن عمال**، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة 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 بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تحويل:

تليفون:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٢. وصف العقار



٢ وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة سكن عمال
مكونات النشاط	- سكن عمال مع المرافق والخدمات وفق الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توفرها في المساكن الجماعية للأفراد المعدلة والصادرة بقرار معالي الوزير رقم ٤٢٠٠٧٤٣٤٤٥ وتاريخ ١٩ - ١٠ - ١٤٤٢ هـ وأي لوائح وأنظمة تصدر بذات الشأن. - أنشطة مساندة خدمية وصحية وتجارية بما لا يتعارض مع النشاط الأساسي وبعد موافقة الإدارات ذات الاختصاص على المخططات واستيفاء اشتراطات الأنشطة .
وصف الموقع	رقم المخطط:
نوع العقار	أرض
نوع البناء:	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن
عدد الأدوار:	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادر بهذا الشأن
ملاحظة:	يتم ذلك بعد تطبيق كافة الاشتراطات الخاصة لكل نشاط يرغب المستثمر بتنفيذه وذلك بعد أخذ موافقات الجهات والإدارات ذات العلاقة والاختصاص.

واجبات وملاحظات خاصة:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهئية وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة ، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:**
- ٣/١/١ يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.
- ٣/١/٣ 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 المستثمر 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 بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر 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 عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً مع احضار أصل الضمان البنكي بموعد فتح المظاريف.
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:**
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ٢٥/٨/٢٠٢٠م 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 العاشرة صباحاً يوم ٢٥/٨/٢٠٢٠م
- ٣/٦ التقديم العطاء:**
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة ورفاقه موقعاً ومختوماً عبر الموقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa عند التقدم للمنافسة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم و موعد ومكان وفتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن طريق 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 وعند وجود اختلاف يعتبر ما تم تدوينه بالحروف هو الأصح.
 ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون 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.

٣/٩ الضمان:

يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/١ أرفاق صورة من الضمان البنكي عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa أثناء التقديم على المنافسة واحضار أصل الضمان البنكي في يوم فتح المظاريف.
 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من نسبة (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



٣/١٠ موعِد الإفراج عن الضمان:

يفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويفرج لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية وسداد إيجار السنة الأولى.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) : Furas.momra.gov.sa

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.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتشغيله.

٣/١١/٦ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للمشروع.

٣/١١/٧ تقديم تصميم يوضح مكونات المشروع وتفاصيله بالكامل.

٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف عن طريق اللجنة المختصة.





وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافذة 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.



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

سكن عمال

٥. ما يحق للأمانة والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



٥ ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب إشعار جميع الشركات أو الأفراد أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر البريد الإلكتروني للمستثمر وذلك قبل فتح المظاريف.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل وتمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa وبرنامج فرص.

٥/٣ سحب وتعديل العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب وتعديل عطاءه عند التقديم النهائي عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa.

٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد أو الوكيل أو مفوض ينوب عنه مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض معتمد.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ يتم إشعار من رست عليه المزايدة وفق المدة المحددة عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

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 الأمانة 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٧. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام الموقع.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمائة) 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.

٧/٣ العائد السنوي:

٧/٤ نظام السعودة:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق الأنظمة والضوابط والقرارات الخاصة بتطبيق نظام السعودة.

٧/٥ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧/٦ واجبات وملاحظات خاصة:

٧/٦/١ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توفير الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه

٧/٦/٢ يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهئية وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.

٧/٦/٣ يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة ، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.

٧/٦/٤ يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.

٧/٦/٥ يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها .

٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

٧/٨ مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واشتراطات البناء والمساحات وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً

٧/٩ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الالكتروني للتصاريح والتراخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

سكن عمال

٨. الاشتراطات العامة



٨. الاشتراطات العامة

- ٨/١ 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 ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
 يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
 ٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
 ٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٨/٤ تنفيذ الأعمال:**
 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول صاحب اختصاص ويفضل أن يكون لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة..
- ٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد للقيام واجباته وفق الأنظمة والمعايير والمهام الصادرة بشأنه.
- ٨/٦ حق الأمانة في الإشراف:**
 ٨/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
 ٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
 ٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.
 ٨/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة.



٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، وفي حالة التغيير يتم وفقاً للمادة التاسعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة التي صدرت بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ - ٦ - ١٤٤١هـ، وتعميم معالي وزير البلديات الإسكان رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢ - ٢ - ١٤٤٣هـ.

٨/٨ 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 وفق الموقف وفق النظام.

٨/٩ 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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، كما يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار المشروع وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالملكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

٨/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١١/٣ 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 أدنى مسئولية عن ذلك.



٨/١١ إلغاء وفسخ العقد:

- يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
- ٨/١٢/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء والمسموح بها.
 - ٨/١٢/٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - ٨/١٢/٣ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - ٨/١٢/٤ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
 - ٨/١٢/٥ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
 - ٨/١٢/٦ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم أحد ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.
 - ٨/١٢/٧ يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- تزول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- يتم إشعار المستثمر بموعد نزول اللجنة المختصة لاستلام الموقع مع انتهاء العقد وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٨/١٣ أحكام عامة:

- ٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٨/١٤/٢ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٨/١٤/٣ تخضع هذه المزايدة لأحكام اللائحة المحدثة للتصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

٩. الاشتراطات الفنية



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 بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

٩/٢ اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
سكن عمال

١٠. المرفقات (الملاحق)



١٠ / ١ نموذج عطاء

سعادة /
 المحترم.
 إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبموقع فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
 تأجير موقع في مدينة لاستثماره في سكن عمال.
 وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على
 كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
 للجهالة.
 نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
 غير شامل للضريبة (ريال وتجدون برفقه
 كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل نسبة (٢٥٪)
 من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
هاتف	فاكس
العنوان:	
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
نوع النشاط	
جوال	العنوان:

قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابة
الإيجار السنوي قبل الضريبة		
الإيجار السنوي شامل الضريبة		

الختم الرسمي



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بسم الله الرحمن الرحيم

المملكة العربية السعودية
 وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
 أمانة منطقة الجوف
 بلدية الناصفة
 قسم التخطيط العمراني

الرقم
 التاريخ



كروكي عقار حكومي

م	اسم المالك	بلدية الناصفة			
بيانات الوحدة العقارية					
رقم القطعة	رقم البلك	رقم المخطط	اسم الحي	المدينة	نوع الوحدة
١٣ و ١٢					

الاتجاهات
 الشمال
 ممر مشاة عرض ٥ متر بطول / ١٠٠٠٠ متر
 الجنوب
 طريق خدمة بطول / ٩٦٠٢ متر + شططة بطول ٥٠٧٤ متر
 الشرق
 قطعة رقم ١١ بطول / ٥٦٠٧٠ متر
 الغرب
 شارع عرض ٢٥٠٠ متر بطول / ٥١٠١٢ متر

الحدود والاطوال حسب الطبيعة
 تاريخ العقد
 رقم العقد
 المساحة حسب العقد
 المساحة حسب الطبيعة
 ٥٦٠٨٨ م^٢

خريطة الموقع
 إحداثيات وأركان الوحدة العقارية
 Coordinate System : WGS 1984 UTM 37 N

النقطة	الشرقيات	الشماليات
١	٣٨٠٨٦٠٧١١٣	٣٤٤٠٩٧٦٠٦١٩٩
٢	٣٨١١٣٢٠٦٧٩	٣٤٤٠٩٥٥٠٦١٧٩
٣	٣٨١١٧٧٠٤٢٠٨	٣٤٤٠٩٣٤٠٥٦٧٧
٤	٣٨١٥٣٠٥٥٧٩	٣٤٤٠٨٨٣٠١٣٣٨
٥	٣٨١٠٨٠٣٨٦٦	٣٤٤٠٩٠٤٠٥٧٤٤
٦	٣٨٠٦٧٠٩١١	٣٤٤٠٩٢٤٠٨٧٨٦
٧	٣٨٠٦٥٠١٩٧٤	٣٤٤٠٩٣٠٠٢٩٨١

١ ممر مشاة عرض ٥ متر
 ٢ ممر مشاة عرض ٥ متر
 ٣ قطعة رقم ١١
 ٤ طريق خدمة
 ٥ طريق خدمة
 ٦ طريق خدمة
 ٧ طريق خدمة



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

ملاحظة:

يصدر محضر التسليم عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa (فرص) ويوقع من الطرفين

