



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألبنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

شروط ومواصفات تأجير قطعة أرض رقم (٨٧) بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣) في مركز شري

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولي	٥
١	مقدمة	٧-٦
٢	وصف العقار	٩-٨
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	١٠
	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	١١
	٣/٢ لغة العطاء	١١
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١١
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١١
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١١
	٣/٦ تقديم العطاء	١١
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٢
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٢
	٣/٩ الضمان	١٢
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
	٣/١١ مستندات العطاء	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٥
	٤/٣ معاينة العقار	١٥
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٦
	٥/١ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٧
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٧
	٥/٣ سحب العطاء	١٧
	٥/٤ تعديل العطاء	١٧
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٧
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٠
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١-٢٠

٢٢	الإشتراطات الخاصة	٧
٢٣	مدة العقد	٧/١
٢٣	فترة التجهيز والإنشاء	٧/٢
٢٣	فهم المشروع ومتطلباته	٧/٣
٢٣	التقنية المستخدمة	٧/٤
٢٣	توفير الجهاز الفني والإداري	٧/٥
٢٤	نظام السعودة	٧/٦
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧/٧
٢٤	الصيانة والتشغيل	٧/٨
٢٥	الإشتراطات العامة	٨
٢٦	توصيل الخدمات للموقع	٨/١
٢٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨/٢
٢٦	تنفيذ الأعمال	٨/٣
٢٦	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٨/٤
٢٧	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٨/٥
٢٧	تقرير المقاول والمكتب الإستشاري	٨/٦
٢٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٨/٧
٢٧	التأجير من الباطن	٨/٨
٢٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٨/٩
٢٧	متطلبات السلامة والأمن	٨/١٠
٢٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٨/١١
٢٨	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٨/١٢
٢٨	أحكام عامة	٨/١٣
٢٩	الإشتراطات الفنية	٩
٣٠	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/٢
٣١	المرفقات	١٠
٢٣	١٠/١ نموذج العطاء	
٣٣	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٣٤	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
٣٤	١٠/٤ نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	
٣٥	١٠/٥ إقرار المستثمر	
	١٠/٦	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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 الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

مسلسل	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	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	موقع والمراد من المستثمر فيه انشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مصنع ألمنيوم .
العقار:	الأرض تحدد البلدية موقعها والتي يقام عليها مصنع ألمنيوم .
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة تتولى إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مصنع.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني : furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر 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 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



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

١ . مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية شري في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير قطعة أرض مصنع رقم (٨٧) لإنشاء وتشغيل وصيانة وترميم مصنع ألنيوم بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣) بمركز شري، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

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

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

١- التوجه إلى إدارة الاستثمار بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً.

٢- الاتصال على هاتف: ٠١٦٣٧٩٠٥١٤ تحويلة ١٠٠٠ - ١٠٠١ (إدارة الاستثمار)

٣- الارسال على فاكس: ٠١٦٣٧٩٠٥١٦

٤- الارسال على البريد الالكتروني: sheri@qassim.gov.sa



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

انشاء مصنع ألمنيوم وحدادة - صناعات خفيفة		النشاط
الحي: المنطقة الصناعية	المدينة: مركز شري	موقع العقار
الشارع : المنطقة الصناعية		
رقم العقار: ٨٧	رقم المخطط: ق/ق/١١٣	
أرض فضاء		نوع العقار
بطول: ٩٥,٣٢ م	شمالاً : قطعة أرض مصنع رقم ٨٦	حدود العقار
بطول: ٧٦,١٧ م	جنوباً : قطعة أرض مصنع رقم ٨٨	
بطول: ٦٠,٢٧ م	شرقاً : مواقف ١٥ م يليه شارع عرض ٢٠	
بطول: ٦٤,٩٤ م	غرباً : مواقف ١٥ م يليه شارع عرض ٣٠	
٢ م ٥١٤٤		مساحة الأرض
		عدد الأدوار
جوانب إسمنتية وجسور حديدية جانبية وعلوية و شينكو معزول للأسقف		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٨)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد وللمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة المصانع 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 لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية 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 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 الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

آخر موعد لتقديم العطاءات كما هو محدد ببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد ببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

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 تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠) 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 أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي 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، وأي 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 / 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

٣/٩ الضمان :

- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل (٢٥%) قيمة العطاء السنوي سارياً، 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 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 للتמיד عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 وتوقيع العقد.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣/١١/١ توكيل رسمي موثقا 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.
- ٣/١١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٤ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة 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.
- ٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع.
- ٣/١١/٦ آخر ميزانيتين معتمدين للشركة/المؤسسة.
- ٣/١١/٧ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. وخطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

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 / 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 عن طريق موقع بلدي (بوابة فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) أو 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 كتابياً أو إلكترونياً 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 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 تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد اخذ 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.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر أحد وسائل الاتصال.

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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.
- ٦/١/٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا على العروض أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات أو كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٦/١/٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/١/٦ يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض غير مناسبة.
 - إذا لم يتم التوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين.

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



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

٧. الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥) سنة (خمسة وعشرين سنة ميلادية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ومحسوبة من المدة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعلى البلدية اتخاذ إجراءات فسخ العقد.

٧/٣ يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

- ١- الالتزام بنظام إجراءات التراخيص البلدية ولأحته التنفيذية.
- ٢- لا يجوز تغيير النشاط الا بعد أخذ موافقة البلدية المختصة
- ٣- وضع تراخيص النشاط في مكان بارز ويمنع استخدامه لغير الغرض الذي صدر من أجله.
- ٤- يمنع منعاً باتاً اتصال المصنع بمصنع آخر ما لم ينص على ذلك صراحة في ترخيص أي منهما.
- ٥- لايسمح بفتح المصنع أو تجهيزه الا بعد الحصول على الموافقة المبدئية من الجهات المختصة.

٧/٤ التشغيل والصيانة:

- ١- يلتزم المستثمر بإجراء الصيانة الدورية للمبنى ومرافقه كلما اقتضت الحاجة.
- ٢- يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن توافق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.
- ٣- يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- ٤- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريره دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٥- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣)



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٨/٢ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع (مصنع صناعات خفيفة – مصنع المنيوم منتجات حدادة والمنيوم) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ 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.

٨/٣ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٨/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- 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.

٨/٥ حق البلدية في الإشراف :

٨/٥/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٨/٥/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.

٨/٥/٣ 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.

٨/٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول 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.

٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد شاملة ضريبة القيمة 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 إيجاريه، وبعده أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. **وسيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجار سنوية.**

٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١٠/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨/١٠/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١٠/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١٠/٤ يكون المستثمر مسؤولاً 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

٨/١١ 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.

٨/١٢ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٨/١٢/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

٨/١٢/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٨/١٣ أحكام عامة:

١/١٣/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء لهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٨ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٨ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

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 وأن تكون جميع الاعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، وأي اشتراطات أخرى تصدر فيما يتعلق بجميع التفاصيل بهذا المشروع لجميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني.

كما يلتزم المستثمر باتباع الأسس والضوابط والمعايير الصادرة من وكالة تخطيط المدن بوزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع جوانب انشاء المشروع والمتضمنة لما يلي:

- ١- الخدمات اللازمة لنشاط المشروع.
- ٢- تصميم مواقف انتظار السيارات.
- ٣- متطلبات الأمن والسلامة.
- ٤- أية جوانب أخرى متعلقة بالمشروع.

٩/٢ اشتراطات البلدية:

يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها البلدية والخاصة بالجوانب التالية:

- ١- أسلوب البناء ونسب الاشغال الارتفاعات والارتدادات والارضيات والمداخل والمخارج والبوابات وفتحات النوافذ واللوحات الاعلانية.
- ٢- يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل موقع أو معرض ويمنع استخدام الغرفة كسكن.



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض مصنع ألنيوم رقم (٨٧)
بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (ق/ق/١١٣)
في مركز شري

١٠. المرفقات "الملاحق"

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

سعادة رئيس بلدية شري المحترم
إشارة إلى إعلانكم في منصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير قطعة أرض (مصنع المنيوم) رقم (٨٧) لاستثماره في انشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مصنع صناعات خفيفة - مصنع المنيوم وحدادة بالمنطقة الصناعية مخطط (ق/ق/١١٣) بمركز شري.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها:
() ريال)
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.
العنوان:

اسم الشركة المستثمرة	
رقم السجل التجاري	
نوع النشاط	
صادرة من	
بتاريخ	
() ريال	() ريال
() ريال	() ريال
() ريال	() ريال
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي

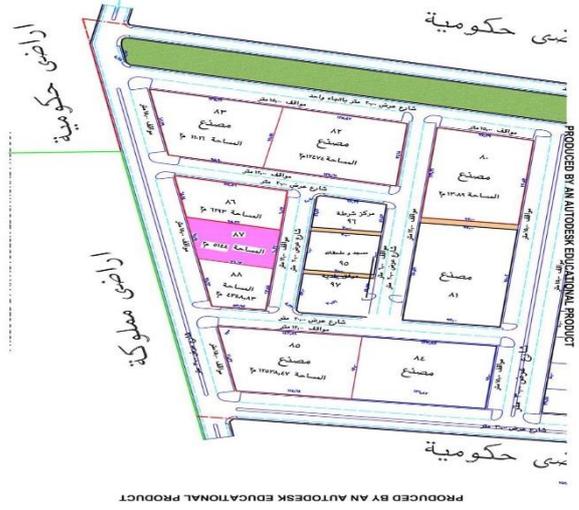
العنوان:

التوقيع :

الختم الرسمي

التاريخ : / / ٢٠٢٢ م

٢/١٠ المخطط العام للموقع
رفع مساحي - رسم كروكي لموقع أرض مصنع المنيوم رقم (٨٧)



الشمال ↑	بلدية شري إدارة الاستثمار		المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والإسكان
	المساحة: ٢م ٥١٤٤	موقع تأجير قطعة أرض (مصنع ألمنيوم) رقم (٨٧) لاستثماره في انشاء وتشغيل وصيانة وإدارة صناعات خفيفة مصنع المنيوم وحدادة بالمنطقة الصناعية بالمنطقة الصناعية مخطط (ق/ق/١١٣)	
	رقم العقار:	الاسم	الوظيفة
	التوقيع	سلطان بن خالد الخويلد ضيف الله بن فهد السديري م. عبدالمجيد بن سلمان الحربي	مدير الإدارة مراقب الأراضي رئيس بلدية شري

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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤ هـ
العقار رقم:	
بلدية شري	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p>إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر موقع تأجير قطعة أرض (مصنع ألمنيوم) رقم (٨٧) لاستثماره في انشاء وتشغيل وصيانة وإدارة صناعات خفيفة - مصنع ألمنيوم وحدادة بالمنطقة الصناعية مخطط (ق/ق/١١٣) بمركز شري في يوم () بتاريخ (/ / ١٤ هـ لغرض استثماره بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية شري وقد قمت بمعابنته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك وعليه أوقع</p>	
التوقيع:	الختم
صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر ٤/١٠

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 لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- اقر الطرف الثاني أن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في النموذج (٧/٦) الواردة ضمن الشروط والمواصفات هي العناوين التي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.
- ٥- على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة حال إقرارها.

الاسم التوقيع التاريخ / / ١٤ هـ الختم