

## كراسة الشروط والمواصفات

# إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة)

## فهرس المحتويات

٤	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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٧	1- مقدمة
٨	2- وصف العقار
٩	3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
٩	3-1 من يحق له دخول المنافسة:
٩	3-2 لغة العطاء:
٩	3-3 مكان تقديم العطاءات:
٩	3-4 موعد تقديم العطاءات:
٩	3-5 موعد فتح المظاريف:
١٠	3-6 تقديم العطاء:
١٠	3-7 كتابة الأسعار:
١٠	3-8 مدة سريان العطاء:
١٠	3-9 الضمان:
١٠	3-10 موعد الإفراج عن الضمان:
١٠	3-11 مستندات العطاء:
١١	4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
١١	٤-١ ادراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١١	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١١	4-3 معاينة العقار:
١٢	5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٢	5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٢	5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٢	5-3 سحب العطاء:
١٢	5-4 تعديل العطاء:
١٢	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:
١٣	6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٣	6-1 الترسية والتعاقد:
١٣	6-2 تسليم الموقع:
١٤	7- الاشتراطات العامة
١٤	7-1 توصيل الخدمات للموقع:
١٤	7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٤	7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٤	7-4 تنفيذ الأعمال:
١٤	7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
١٥	7-6 حق الأمانة في الإشراف:
١٥	7-7 تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري:
١٥	7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له:
١٥	7-9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٥	7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:
١٥	7-11 متطلبات السلامة والأمن:
١٥	7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:
١٦	7-13 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
١٦	7-14 أحكام عامة:

- 8- الاشتراطات الخاصة ..... ١٧
- 8-1 مدة العقد: ..... ١٧
- 8-2 فترة التجهيز والإنشاء : ..... ١٧
- 8-3 أالنشاط الاستثماري المسموح به ..... ١٧
- 8-4 ضوابط مزاوله النشاط : ..... ١٧
- ٨-٥ أسلوب وطريقة تخزين السكراب (الخردة): ..... ١٧
- ٨-٦ مواقف السيارات ..... ١٧
- ٨-٧ الإجراءات الأمنية : ..... ١٨
- ٨-٨ اشتراطات التشغيل والصيانة : ..... ١٨
- ٨-٩ اللوحات التعريفية : ..... ١٨
- ٨-١٠ الغرامات والجزاءات البلدية ..... ١٨
- ٨-١١ خطة الطوارئ: ..... ١٨
- ٨-١٢ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة ..... ١٩
- ٨-١٣ تأمين مستلزمات الإسعاف ..... ١٩
- ٨-١٤ المسئولية عن حوادث العمل: ..... ١٩
- ٨-١٥ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني ..... 19
- 9- الاشتراطات الفنية ..... ٢٠
- 9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ..... ٢٠
- ٩-٢ الاشتراطات المعمارية ..... ٢٠
- ٩-3 الاشتراطات الانشائية: ..... ٢٠
- ٩-4 الاشتراطات الكهربائية: ..... ٢٠
- ٩-5 اشتراطات الاعمال الصحية: ..... ٢٠
- ٩-٦ مواصفات المواد وجودة التنفيذ ..... ٢٠
- 10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧) ..... ٢٢
- 10-2 كركي الموقع ..... ٢٣
- 10-3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣) ..... ٢٤
- 10-4 إقرار من المستثمر ..... ٢٥

### 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 [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	ضمان بنكي ٢٥% ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة)		
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
12	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٣	صورة إثبات العنوان الوطني		

أ. ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

الأمانة	مالك الموقع ( بلدية السهي )
المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة) بمدينة السهي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وصيانة مواقع تجميع الخرذوات
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> 2- عن طريق تطبيق "فرص" متوفر على الأجهزة الإلكترونية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة 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 المنافسة
	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 المنافسة
	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

## ١. مقدمة

ترغب بلدية السهي في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخرده) بمدينة السهي) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات 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 المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية - بلدية السهي - الكورنيش الشمالي.

ص.ب: (١١) تليفون: (٠١٧٣١٥٧٩٢٢) فاكس: (٠١٧٣١٥٧٨٢٢)

الموقع الإلكتروني: [www.jazan.sa](http://www.jazan.sa)

## ٢. وصف العقار

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة) بمدينة السهي
مكونات النشاط	بيع السكراب - الحديد الخردة
موقع العقار	مدينة السهي - طريق الصوامة
حدود العقار	حسب الكروكي في الصفحة رقم ٢١
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢م ٢٥٠٠
نسبة البناء	لا يسمح ان تغطي المباني أكثر من ٥% من مساحة الموقع
الارتدادات	تكون الارتدادات طبقا لنظام البناء المعمول به في المنطقة

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات التقدم في هذه المزايدة ما عدا الممنوعين 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.

#### ٢/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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:

أمانة/ منطقة السهي

لجنة فتح المظاريف-قاعة الاجتماعات الرئيسية – الدور الخامس – مبنى بلدية السهي.

ص.ب: (١١): تليفون: (٠١٧٣١٥٧٩٢٢) فاكس: (٠١٧٣١٥٨٩٢٢)

البريد الإلكتروني: [www.jazan.sa](http://www.jazan.sa)

#### ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

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

#### ٤/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الإعلان.

#### ٥/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وبيانات المستثمر مع تقديم ما يثبت بسداد قيمة الكراسة.

#### ٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٦/٣ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ 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.

#### ٧/٣ 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.

#### ٨/٣ الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن ٢٥% من 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 الأمانة أو البلدية، 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.

٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من النسبة المحددة أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١٠/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١٠/٣ 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.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١٠/٣ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٥/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٦/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ١١/٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/ البلدية.

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ١/٤ 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.

### ٢/٤ 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.

### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقيل 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 العقار والأعمال المتعلقة به.

## ٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر

## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

٢/١/٦ 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.

٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية 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.

### ٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ 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.

٢/٢/٦ 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

- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، هاتف، .....) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء.
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ 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).
- ٤/٧ تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مجمع الخردوات 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.
- ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي 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 وإعطاؤه 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 تسبب 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.
- ٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ 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.
- ٢/٧ **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.
- ٨/٧ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٩/٧ **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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ١٠/٧ **متطلبات السلامة والأمن:**  
عند إنشاء المحل بما يلي:  
١/١٠/٧ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.  
٢/١٠/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.  
٣/١٠/٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات، أيا كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.  
٤/١٠/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ١١/٧ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة 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.
- ١٢/٧ **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**  
١/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة 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 الأمانة.  
٢/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ١٣/٧ **أحكام عامة:**  
١/١٣/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.  
٢/١٣/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٣/١٣/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.  
٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها

التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ

## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ١/٨ مدة العقد: مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.
- ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء والعائد السنوي: - يمنح المستثمر فترة (٥%) 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.
- ٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به: النشاط الاستثماري المسموح به: (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة) بمدينة السهي ولا يجوز للمستثمر استخدام الموقع في نشاط غير هذا النشاط.
- ٤/٨ ضوابط مزاوله النشاط: يجب على المستثمر الالتزام بضوابط التالية:
- الاحتفاظ بسجل بيع الأجزاء التي يتم تجميعها.
  - توفير سجل يتم فيه اثبات بيانات البائع (اسم البائع - جنسيته - رقم الهوية (رقم الإقامة) عنوانه - جهة العمل - رقم الهاتف: بيانات المشتري اسم المشتري - جنسيته - رقم الهوية (رقم الإقامة) - عنوانه - جهة العمل - رقم الهاتف - نوع القطعة المشتراة وبياناتها)
  - توفير مستندات (مطبوعات - إيصال - فاتورة باسم المحل لتثبيت عمليات البيع الظاهر الأصل للبائع أو المشتري، ويحتفظ المحل بصورة من تلك المستندات.
  - تخصيص صالة لعرض الخردة المخصصة للبيع، ووضع لوحة ظاهرة في صالة العرض توضح متطلبات إتمام عمليات البيع أو الشراء بالمحل.
  - أن يتولى إدارة المحل صاحبه أو شخص سعودي تحت إشرافه مباشرة.
  - يجب توفير وسيلة للدفع الإلكتروني قبل ممارسة النشاط.
- ٥/٨ أسلوب وطريقة تخزين السكراب (الخردة): تخزين الخردة بأسلوب يضمن الحفاظ على سلامتها وحمايتها من العوامل الخارجية. يكون مكان تخزين الخردة جاف ومظلل، وأن يكون مغلق بإحكام لتجنب دخول الغبار والرطوبة تغطية الخردة بغطاء ملائم لحمايتها من الأتربة والغبار والأوساخ تخزين الخردة على مواد ملائمة مثل الخشب أو البلاستيك، ويجب تفادي استخدام المواد القابلة للاشتعال، ويجب تخزين الخردة بعيداً عن المواد الكيميائية والمواد الخطرة.
- ٦/٨ مواقف السيارات: ١/٦/٨ يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء. ٢/٦/٨ تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.
- تطبيق قاعدة التصنيف والتجانس بتخصيص مخازن أو أقسام مستقلة للنوعيات المتشابهة. يتم التخزين على هيئة رصات بحجم مناسب وفقاً لنوعية المواد المخزنة ومساحة المخزن
- ٧/٨ الإجراءات الوقائية:



١٦/٨ العائد السنوي:

- لا يوجد زيادة للعائد السنوي

## ١٠. الاشتراطات الفنية

### ١/١٠ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل و أنظمة البناء:

يجب على المستثمر أن يراعي جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢/١٠ الاشتراطات المعمارية:

- ١/٢/١٠ الارتدادات: (الارتداد الأمامي - الارتداد الخلفي - الارتدادات الجانبية).
- ٢/٢/١٠ الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين ان وجد.
- ٣/٢/١٠ يصرح بعمل ميزانين بشرط ان يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.
- ٤/٢/١٠ يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن ١٠% من المساحة المبنية.
- ٥/٢/١٠ يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
- ٦/٢/١٠ يجب أن يتم بناء دورات مياه في المجمع بمعدل دورة مياه واحدة لكل ٢٠٠٠ متر مربع من مساحة المجمع على ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.
- ٧/٢/١٠ يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً.
- ٨/٢/١٠ يجب أن يتم توفير أماكن للتفرغ والتحميل تتناسب مع استخدام المجمع ويمكن أن تكون أماكن التفرغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- ٩/٢/١٠ يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفرغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- ١٠/٢/١٠ يجب الا يقل ارتفاع جلسات الشبايبك في الطابق الأرضي عن ١٩٠ سم من سطح الرصيف.
- ١١/٢/١٠ يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- ١٢/٢/١٠ يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥ متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.
- ١٣/٢/١٠ لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المجمع.
- ١٤/٢/١٠ في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصنعات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاع عن ثلاثة أمتار.

### ٣/١٠ الاشتراطات الإنشائية:

- ١٥/٢/١٠ عمل جسأت للتربة وإجراء الاختبارات لتحديد نوعيتها ومحتواها والجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الاساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.
- ١٦/٢/١٠ يدون 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... الخ.

١٠. عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.

١١. 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 بورتلاندى عادى مع إضافات.

١٢. تصميم الأرضيات الخرسانية للسكراب لتتحمل أقصى ثقل م المواد المتوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الر افعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.

١٣. عند استخدام نظام انشائي من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

#### ٤/١. اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٤/١٠ إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.

٢/٤/١٠ ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.

#### ٥/١. اشتراطات الأعمال الكهربائية:

١/٦/١٠ الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٣٨٠/٢٢٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.

٧/١٠ تصمم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.

١٨/١٠ اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٩/١٠ أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.

١٠/١٠ وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأسيس.

١١/١٠ تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.

١٢/١٠ ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.

١٣/١٠ الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات و افية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع

والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.

#### ١٤/١. مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201).

عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة إشراف الهندسي على كافة الأعمال.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## ١٠. المرفقات (الملاحق)

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

سعادة/ رئيس بلدية السهي  
حفظه الله.  
إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة (السهي)  
(إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة) بمدينة السهي)  
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 بإجارسنوي شامل الضريبة ( ) ( )  
ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة  
إجارسنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



10-3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار						
موقع العقار ووصفه:						
رقم المخطط:						
رقم العقار:						
اسم المستثمر:						
حدود العقار:						
الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	يطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						
مساحة العقار ( ٢٥٠٠ م٢ ) .						

### إقرار

حيث أجرت بلدية السهي على العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع تجميع السكراب (الخردة) بمدينة السهي) بموجب عقد الإيجار المبرم معها.

عليه أقرنا / نحن الموقع أدناه بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

المستثمر:	ممثل الأمانة/البلدية:
الاسم:	مساح الإدارة:
التوقيع:	مساح البلدية:
الختم:	اعتماد رئيس البلدية:
	الختم

### 10-4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.  
(ب) الشروط ومواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.  
(ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.  
(د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توأفها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.  
(هـ) اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٠٠٥٤٤٦٧/١) وتاريخ ٢٨/٧/١٤٤٣ هـ.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

