

كراسة الشروط ومواصفات

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة

معارض تجارية من الأمام ومستودعات وورش من الخلف

على القطعة رقم (٤) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/١٨٢)

بحي الصناعية دلة - غرب الدمام

طريق أبو حدرية

بمساحة (٤,٢٦٨ م^٢)

رقم الفرصة () لعام: ١٤٤٧ هـ

يخدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بحدود الطرق الآتية:

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني tenders.mom.gov.sa
- ٢- عن طريق المندوبين المعتمدين لدى الشركة المنافسة "شركة"
- ٣- أن يشهد أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المصنوع باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعاني عند شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.

فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	١
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٢
٦	الجدول الزمني للتقديم لإجراء المناقصة حتى إيجاز السنة الأولى	٣
٧	مقدمة	٤
٨	وصف الموقع	٥
١٠	اشتراطات دخول المناقصة والتقديم	٦
١٠	١ / ٣ من يحق له دخول المناقصة	٦
١٠	٢ / ٣ لغة العطاء	٦
١٠	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	٦
١٠	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	٦
١١	٥ / ٣ تقديم العطاء	٦
١١	٦ / ٣ كتابة الأسعار	٦
١١	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	٦
١٢	٨ / ٣ الضمان	٦
١٢	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	٦
١٢	١٠ / ٣ مستندات العطاء	٦
١٣	١١ / ٣ سرية المعلومات	٦
١٣	واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء	٦
١٣	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٦
١٣	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المناقصة	٦
١٤	٣ / ٤ مراقبة الموقع	٦
١٥	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف	٦
١٥	١ / ٥ إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات	٦
١٥	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	٦
١٥	٣ / ٥ سحب العطاء	٦
١٥	٤ / ٥ تعديل العطاء	٦
١٥	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٦
١٦	الرسمية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٦	١ / ٦ الرسمية والتعاقد	٦
١٦	٢ / ٦ تسليم الموقع	٦
١٧	الاشتراطات العامة	٧
١٧	١ / ٧ توصيل العطاءات للموقع	٧
١٧	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٧
١٧	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والراخض من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٧
١٧	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	٧
١٧	٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧
١٨	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٧
١٨	٧ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له	٧
١٨	٨ / ٧ التأجير من المأطن أو التنازل عن العقد	٧
١٨	٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٧
١٨	١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة	٧
١٩	١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧

١٩	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢ / ٧
٢٠	متطلبات الأمن والسلامة	١٣ / ٧
٢٠	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٤ / ٧
٢١	أحكام عامة	١٥ / ٧
٢٢	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٢	مدة العقد	١ / ٨
٢٢	فترة النجيز والإنشاء	٢ / ٨
٢٢	النشاط الاستشاري المسموح به	٣ / ٨
٢٢	اشتراطات المعارض والمستودعات	٤ / ٨
٢٣	أسلوب وطريقة التقرير	٥ / ٨
٢٣	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٦ / ٨
٢٤	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧ / ٨
٢٥	خطة التشغيل والصيانة	٨ / ٨
٢٦	الاشتراطات الأمنية	٩ / ٨
٢٦	الترسية التشغيلية للتغيرات المفروضة	١٠ / ٨
٢٧	اللوحات الاعلانية	١١ / ٨
٢٧	متطلبات الشخصيات ذوي العلاقة	١٢ / ٨
٢٧	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٣ / ٨
٢٨	اشتراطات الأمن والسلامة	٩
٢٨	الإجراءات الوقائية	١ / ٩
٢٨	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٢ / ٩
٢٨	اللوحات الإرشادية	٣ / ٩
٢٨	حلاص العاملين والمهمات الوقائية	٤ / ٩
٢٨	خطة الطوارئ	٥ / ٩
٢٨	تدريب العاملين	٦ / ٩
٢٨	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٧ / ٩
٢٨	المسؤولية عن حوادث العمل	٨ / ٩
٢٩	الاشتراطات الفنية	١٠
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ١٠
٢٩	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ١٠
٢٩	الاشتراطات المعمارية	٣ / ١٠
٣٠	الاشتراطات الانشائية	٤ / ١٠
٣١	الاشتراطات الكهربائية	٥ / ١٠
٣٣	الاشتراطات الميكانيكية	٦ / ١٠
٣٤	اشتراطات الأعمال الصحية	٧ / ١٠
٣٤	خواصات المواد وجودة التنفيذ	٨ / ١٠
٣٥	المرفقات	١١
٣٦	نموذج العقد	١ / ١١
٣٦	المخطط العام للموقع	٢ / ١١
٣٦	مختصر تسليم الموقع	٣ / ١١
٣٦	إقرار من المستثمر	٤ / ١١



أ. قائمة تدقيق لمقضي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتمين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في مكراسة الشروط والواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.monira.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة التحقيقية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في طرف معطوم ومغلق - من المستثمر أو من يترأسه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر		
٢	توصيل رسمي موقع (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم للعطاء)		
٣	إثبات أن المستول عن المؤسسة أو مكتبها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور من شهادات التراخيص اللازمة لראولة نشاطه التجاري والتودعات		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥) من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة شهادة من هيئة الرقابة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	مكراسة الشروط والواصفات موقعة من المستثمر ومعلقاتها		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحال للجنة طلب تحديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:



المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة بالتوقع (إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية من الأمام ومستودعات وورش من الخلف على القطعة رقم (٤) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/١٨٢) بصناعية دلة غرب مدينة الدمام).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقيم عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البترول والثروة المعدنية.
الأمسية	أمانة المنطقة الشرقية.
الوكالة	وسمالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
مقدم العطاء	فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المستودعات	هي منشآت ذات أحجام مختلفة توفّر البيئة المناسبة لتخزين السلع والمواد والمنتجات، وتصنف المستودعات حسب درجة الخطورة وحسب نوعية المواد التي يتم تخزينها فيها.
المخزون	هي منشآت لتخزين الدائم أو المؤقت، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم وتصنف طبقاً للتصنيف الخامس بدرجة الخطورة للمواد المخزنة.
المعارض التجارية	هي المحلات التجارية / المعارض / الصالات / المقاصد المتخصصة بالترويج وتسليط الضوء على صناعة أو فرع واحد من الإنتاج الصناعي أو منتج واحد.
الورش الحرفية والمهنية	يحتوي على ورش منفصلة التي تعمل في مجالات تصنيع وتجميع وتركيب المنتجات مثل: ورش الحدادة، ورش الألومنيوم، ورش أعمال التجارة وتصنيع الأثاث.
الورش الخفيفة	ورش تجميع وتركيب فرش السيارات، ورش الديكورات، ورش الإعلانات والمطابع الصغيرة لإنتاج الطبعات وما شابه للتجارة الخاصة.
المنطقة العامة	فتح المجال للمطابقة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البنية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في النافذة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فركس".
الكراسة	مكراسة الشروط والوافسات وشروطها.



جدول الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	متكماً هو محدد في الإعلان ومصلحة الاستثمار في المدن السعودية هــرمس (مراجعة التمديد).	آخر مهلة لتقديم العطاءات
	متكماً هو محدد في الإعلان ومصلحة الاستثمار في المدن السعودية هــرمس (مراجعة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحديد الأمانة	إعلان نتيجة المناقصة
	تحديد الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي ، ويقطع مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع 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 أمانة المنطقة الشرقية في طرح مناقصة عامة على المستثمرين عن طريق المناقصة الإلكترونية وذلك لإزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية من الأمام ومستودعات وورش من الخلف على القطعة رقم (٤) منطقة (١) بالمخطط رقم (١/١٨٢) بصناعية دله غرب مدينة الدمام، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومزاوماتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المناقصة.

وتهدف الأمانة بالمستثمرين القراء للثانية والديقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وتحقيق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استفساحات من المستثمرين الراغبين في دخول المناقصة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستفساحات بأحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوسيلة المذكورة أعلاه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وسيلة الاستثمارات وتلمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز
- ص.ب. (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٢٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٢٣٩٩٧٧)
- أو مركز التميز الاستثماري - والس (٣٩٨٥٥٢، ٥٠١٦٦٦) + - بيميل (Innovation@eamena.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furasmunragov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "هرس"



٢- وصف الموقع

معارض تجارية من الأمام ومستودعات وورش من الخلف - (رمز الاستخدام ٢٠١-ب)				النشاط
الموقع	أرقام القطع	إ	رقم المخطط	١/٨٢ منطقة أ
المساحة	اسم الحي	صناعية دله	اسم البلدية	عرب الدمام
الاحتياجات	(٤.٤٦٦ م ^٢) (أربعة آلاف وأربعمائة وستة وستون متراً مربعاً)	٢٦,٤٤٧,٧٧	X	٥٠,٠١٢,٥٥٨
نوع الموقع	قائم (يجب على المستثمر إزالة المباني القائمة وعلى حسابيه الخاص)			
حدود الموقع	شمالاً	شارع عرض ٤٠ بطول ٨٠ م	شرقاً	شارع عرض ٢٠ بطول ٥٦ م
	جنوباً	قطعة رقم (٢) بطول ٨٠ م	غرباً	طريق أبو حنيرة عرض ١٠٠ م بطول ٥٦ م
اشتراطات وسية البناء	يجب على كل من يرغب التقدم على المداخلة مراجعة البلدية لمعرفة اشتراطات البناء وعند الأنوار المسموح بها وألية البناء والمواد المسموح البناء بها - طبقاً بلان رمز الاستخدام (تداحب) حسب التقرير المعتمد			
المخطط العام للموقع (تروكي الموقع) مرفق بالبلد رقم (٢/١١) https://maps.app.goo.gl/q4fPt1ky?gAfwXk11				
- حتى يتم إعطاء ان يعاين الموقع معاملة لامة تامة للجهة وان يحله كما هو على حالته وان يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط الفنية واشتراطات كود البناء السعودي، وان يقوم بدراسة واقية وشاملة وتصوير كامل عن الموقع وتفاصيله بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية. - على المستثمر التعرف على الموقع والمسور على كافة المعلومات والبيانات وحتى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاقتصادية للمشروع قبل تقديم خطابه للمدولة. - المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة. - لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من خدمة على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان سلامة محول الكهرباء. - لا يؤثر وجود انشعالات على الموقع من خدمة في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشعالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابيه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك. - فيما يخص مكمونات المشروع يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للمستودعات والمطابخ المضبوطة بالقرار الوزاري رقم (١٢٠٠١٢٨٨٠١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١١هـ والمسجلة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية تمكثف رقم (١٢٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١١هـ. - الاشتراطات الفنية لورش الصبابة والتحرية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٢٠٠١٢٨٨٠١) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١١هـ والمسجلة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية تمكثف رقم (١٢٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١١هـ. - يسمح بالقامة أي نشاط تجاري بشرط موافقة الأمانة والبلدية على النشاط على طريق أبو حنيرة ويجب أن يكون المستودعات والورش الخلفية لنفس النشاط.				



بموجب الاشتراطات المكانية للمستودعات (من دليل اشتراطات المستودعات والورش والمخازن):

3.2

متطلبات التنظيم المكاني:

الاشتراطات المكانية للمستودعات:

- 1- يجب أن يكون المخزن من النوع المستودعي المستوي أو المنحني المنحني.
- 2- يجب أن تكون المساحة الكلية من الأرض أو تحت الأرض المستودعية كافية لتخزين الأدوية والمنتجات الصيدلانية.

جدول رقم (1): المتطلبات المكانية للمستودعات:

المتطلبات المكانية للمستودعات (1)	المتطلبات المكانية للمستودعات (2)	المتطلبات المكانية للمستودعات (3)
الارتفاع	لا يقل عن 3 متر، ولا يزيد عن 10 متر	الارتفاع
الارتفاعات المتعددة	لا يقل عن 3 متر، ولا يزيد عن 10 متر	الارتفاعات المتعددة
الارتفاعات المتعددة	لا يقل عن 3 متر، ولا يزيد عن 10 متر	الارتفاعات المتعددة

- 1- يسمح للمستودعات ذات الطول العرضي المتعددة (2) بالبناء على المساحات من المباني لكل مستودع تحت المبنى رقم (1).
- 2- لا يسمح للمستودعات ذات الطول العرضي المتعددة (3) بالبناء على المساحات من المباني تحت المبنى رقم (1).
- 3- ارتفاع المبنى الكلي من الأرضيات يجب أن لا يتعدى 10 متر.
- 4- يجب أن تكون المستودعات المستوية مستوية بدون من اللون الأبيض أو المسطح ولا تتكون من ألواح 1.2 متر.
- 5- يجب أن يكون المبنى مستوي.
- 6- يسمح بارتفاع المبنى والارتفاع مع المساحات المتعددة المستوية أو المستوية أرضية.
- 7- يجب أن تكون المساحات الكلية للمستودعات مسطحة ومستوية.
- 8- يجب أن تكون المساحات الكلية للمستودعات مسطحة ومستوية.
- 9- يجب أن تكون المساحات الكلية للمستودعات مسطحة ومستوية.
- 10- لا يسمح بارتفاع المبنى أو المستوية على المساحات المستوية خارج المساحات المستوية.
- 11- يسمح بارتفاع المساحات المستوية لأرضياتها المستوية على المساحات المستوية أو المستوية المسطحة.
- 12- لا يسمح بارتفاع المبنى أو المستوية على المساحات المستوية خارج المساحات المستوية.
- 13- يجب أن تكون المساحات الكلية للمستودعات مسطحة ومستوية.
- 14- يجب أن تكون المساحات الكلية للمستودعات مسطحة ومستوية.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣ / ١ من يحق له دخول المنافسة:

٣ / ١ / ١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة والعارضين التجارية والمستودعات والمخازن والورش التقديم في هذه المنافسة، ويحق للمدينة استبعاد المستثمر الذي ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكمهم أو قرار نهائي صادري من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٣ / ٢ لغة العطاء:

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

٣ / ٢ / ٢ في حال التقديم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المسمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مغتم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة المكالمة بمقرر وشكالة الاستثمارات وتسمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالمعتم.

• أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب (٢٨٧٠) - الرمز البريدي (٣١١٤٦)

• تلفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٣ / ٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف يكون حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ويمنح الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٣ / ٥ تقديم العطاء:



٢ / ٥ / ١ يُقدم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية، ويتم إرفاقه بكل المستندات المطلوبة في مكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٢ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المناقصة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء قبل خمسة أيام من تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المناقصة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة المكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالنسخة الثلاثة، وذلك طباعة أو كتابة باليد، والالتزام التام بما تتضمنه البنود الواردة بمكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٢ / ٥ / ٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مسنداً من الغرفة التجارية، أو مسموحاً بوثيقة شرعية.

٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٦ / ١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً للمطلبات بمكراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابتداء لحفظ عليها أو القيام بتشطيب يند عن بنود المناقصة أو مواصفاتها ويستبعد التعرف المخالف لذلك.

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

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر المكشط، أو الحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣ / ٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) 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 / ٨ الضمان:



- ٣ / ٨ / ١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يلصقي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السلوي. 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كلما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتعميد عند الحاجة، ويحق للجنة طلب تعمد الضمان الملصقي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.
- ٣ / ٨ / ٢ يستبعد شكل عطاء، لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السلوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تعمد الضمان الملصقي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٣ / ٩ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور التثبت في المداخلة بالترسية على العرض الثامنية، كلما
يرد لمصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكوره:-

- ٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣ / ١٠ / ٢ توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، 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 يحتوي على النشاط/ الأنشطة المطلوب ترخيصها.
- ٣ / ١٠ / ٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣ / ١٠ / ٥ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (أو طبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣ / ١٠ / ٦ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٧ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.



٣ / ١٠ / ٨ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة

المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٣ / ١٠ / ٩ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣ / ١٠ / ١٠ مكراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيدياً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.

٣ / ١٠ / ١١ صورة من إيصال سداد شراء مكراسة الشروط والمواصفات.

٣ / ١١ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المناقصة الإلكترونية تتمتع بسكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح الطاريق وذلك من قبل الطويل لهم نظاماً لدى الأمانة.



٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود مكراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وإهية ودقيقة ، وإعداد العرض التالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات ، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المناقصة:

في حالة غشوش أو عدم وضوح أي بلد من بنود المناقصة ، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه بعطائه ، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابية لتكفل من اشترى مكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية ، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فارس"

٣ / ٤ معيئة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المناقصة معيئة تامة تاهية للجهالة ، وفق حدوده المعتمدة ، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب السيادة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل للمعروض أي يتبدل من بلود عكزاسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء عكزاسة الشروط والمواصفات وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تتميز أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزمًا لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابية ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالكسول والعقوبات الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء 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 لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف مفوضي الجنسية، معنويًا بواسطة شريعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مسبقًا من الفرقة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقًا للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ٦ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوسية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٢ / ٦ / ١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم تراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية، يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ٦ / ١ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ٦ / ١ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وصكفاً أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتخفيض أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ٦ / ١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ٦ / ١ طبقاً يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المطولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوسية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
 - الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
 - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المنافسين.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

- ١ / ٦ / ١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- ٢ / ٦ / ١ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.



٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة. ويتحمل تكلفة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كلما يلزم تحمل تكاليف استهلاك الكهرباء. وعلى المستثمر أن يتسق مع ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ الالتزام الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، مشتملاً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواعيد المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وصكافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات ولها الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمير عبد العيوب الخفية التي

قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهندسية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس

الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢٩/٠٩/٢٠١٤هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لمقابل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري موطن له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يتكون من واحد أو أكثر من:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يتكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول واعطاءه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأمثل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوسيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوسيات 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة طارئة، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، ونخصم الموفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق المتكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بمتطلبات الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم ترخيصه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣ / ٦ / ٧ 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 مكاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الفنية والترخيص اللازم.

٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، يقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٥ / ٦ / ٧ يحق للأمانة الحق المتكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كلما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المسمى من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالمسؤول والتفتيش على المنشآت، كلما يحق للأمانة إلزام المستثمر بفعل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للنور اللوطة به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (معارض ومستودعات وورش) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة وسلامة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط. شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٢٢٤-١٠٣٠٠١) وتاريخ ٢٢/٠٢/٢٠٢٣ هـ.

٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:



لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة ، والتي يحق لها الموافقة أو الترفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٩ / ٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

١ / ٩ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد ، أما إيجار السنوات التالية ، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر ككونها قواعد أسرة ومنظمة ، ووفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) ، وتاريخ ٢٤ / ٦ / ٢٠٢٩ ع. ، والمفسرة المادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨ / ١١ / ٢٠٢١ ع.

٢ / ٩ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٢٪) من الإيجار السنوي لكل (٢) خمسة سنوات وحسب على قيمة آخر إيجار.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، على أن يتكفل سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المضافة بمطام المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتنشيط يقدم لكل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء أو فسخ العقد ، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة التالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض ، وفي حالة طرأ بعد الترخيص أي عائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المناقصة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإلغاء القيمة الإيجارية الحقيقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تعيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١٣ / ٧ يحكون المستثمر مسئولاً مسئولية مكافحة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة مكافحة التلوثات والمخلفات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦ / ١٣ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك لجميع مراحل المباني وتجهيزاتها.

٧ / ١٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطريق والمناطق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف اليومي على كافة الأعمال.

٨ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤/٠٥/١٤٠٠هـ وتعديلاته.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت العمارة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يتم فيه كافة محتويات المقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فتلامانة حق تطبيقه بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من ثراء على ثقة المستثمر. كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمهيد عن سنة.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق المعطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢ / ١٥ / ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.



٧ / ١٥ / ٣ كيمس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطله في حالة عدم قبوله.

٧ / ١٥ / ٤ تخطط هذه المناقشة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- ▶ لائحة التصرف بالمقرارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي المؤقي المكريم رقم (١٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

- ▶ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٥/٢/١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٢/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات.

- ▶ الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ والمبغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المختلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ.

- ▶ الاشتراطات الفنية للورش المهنية والحرفية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ والمبغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ.

- ▶ اشتراطات لوحات التجارة العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

- ▶ مكافحة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.

٧ / ١٥ / ٥ يجب أن تكون جميع الخدمات بالواقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد مكافأة الفوائد والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



٨- الاشتراطات الخاصة

٨ / ١- مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٨ / ٢- فترة التجهيز والإنشاء:

يبلغ المستثمر فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهراً) تُعمل بما نسبته (١٠٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكتمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سدأ قيمة عطلته المالي عن هذه الفترة.

٨ / ٣- النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "معارض ومستودعات وورش" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذه الأنشطة.

٨ / ٤- اشتراطات المعارض والمستودعات

١. يحق للمستثمر بناء الجزء الأمامي على طريق أبو خنزة بشروط معارض تجارية حسب اشتراطات البناء ومن الخلف على نفس القطعة مستودعات وورش لنفس النشاط ويخضع النشاط التجاري حسب موافقة البلدية والأمانة مثل (المصانع الغذائية - الأخشاب - الزجاج - ...).
٢. ألا تزيد نسبة البناء لتكامل الموقع عن الاشتراطات البلدية وبما لا يتجاوز (٦٠٪) من إجمالي المساحة، والارتداد الأمامي حسب الاشتراطات بالمنطقة.
٣. يلتزم المستثمر بفتح المستودعات والورش من الخلف فقط وتكون على الجزء المخصص ويتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالمستودعات.
٤. لا يسمح باستغلال المعارض والمستودعات والورش في الأنشطة المقلقة للراحة أو للخطر بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالرسوم الملكي رقم (١٤ / م) وتاريخ ٨/٠٤/٢٠١٤ هـ.
٥. لا يسمح باستخدام المعارض التجارية أو المستودعات أو الورش للسكن، ويمنع لاقبال المعرض أو المستودع بالسكن أو بأي منشأة أخرى.
٦. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين فقط.
٧. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودعات، وتكون غرفة الحارس خارج المستودع، ويجب ألا يقطن أي مصدر لـ "التهب".

٨. الالتزام بتحديد مسارات الآليات مثل الرافعات الشوكية داخل حيز المستودعات، وفصلها عن مسارات أماكن العاملين المتجولين بألوان أو خطوط، وأسكوار محددة على الأرضيات.
٩. يحظر استخدام أسطح المباني أو جزر الخرسانة والمسارات الداخلية للتخزين أو وضع المواد المخزنة.
١٠. لا يسمح بإنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
١١. التأكد من عكفاءة العزل الثاني في المستودعات محددة الرطوبة، ويجب التأكد من العزل لجميع القواسم بالمبنى طبقاً لمتطلبات الباب (١٤) من مذكور البناء السعودي العام (SBC-201).
١٢. الالتزام في المستودعات المظلمة بتوفير مراوح تهوية ورشاشات مياه للاستخدام عند ارتفاع درجة الحرارة حسب نوع المواد المخزنة، كما ينبغي صرفها المياه السطحية على الأرضيات.
١٣. يتم توفير حاويات تقايات ذات أغشية للتخلص من النفايات بصفة دورية.

٨ / ٥ أسلوب وطريقة التخزين:

١. يلتزم المستثمر بتابع الأسلوب التسليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة. وحسب قدرة تحمل أرضية المستودعات والمخازن.
٢. ضرورة ترك مسافات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين واليات التحميل بأمان.
٣. يراعى دائماً خلط الطرقات والممرات من أي معوقات.

٨ / ٦ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

تطبيق المعايير التالية في استخدامات ومكونات المشروع:

١. ألا تزيد نسبة البناء في المستودعات عن ٦٠٪، وألا تزيد عن ٦٠٪ في العمارات.
٢. أن يتكون الارتفاع ٦ أمتار جهة المداخل و ٣ م من الجوانب والخلف.
٣. لتكون ارتفاعات المباني للمستودعات دوراً واحداً على الأقل عن ٨ أمتار.
٤. لا يحجب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: التواليتات والمداخل ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
٥. توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
٦. يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن ٣٠٪ من مساحة المستودع، ويستخدم للنس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
٧. يسمح بعمل مطابخ إدارية بما لا يزيد عن ٣٠٪ من مساحة الموقع (أرضي * دور أول)، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بالمستودعات طبقاً لمتطلبات مذكور البناء السعودي.
٨. الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذة في المستودعات وتكون بارتفاع ٢,٤ م.
٩. لا يسمح بمواقف السيارات أو استغلالها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
١٠. الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لمثل ٥٠ م^٢ من المساحة الإجمالية للمباني بعد أدنى موقف.
١١. الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرضية الشحن والتفريغ والتحميل وتلحان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لمثل ٢٠٠ م^٢ من المستودع.

١٢. تمكّن من ملء الأرشيفات ككافية لرصف المياه السطحية بكفاءة، وبإعنى معالجة تأثير الحجز ومسارات الحرسكة بين الرصبات.

١٣. توفير مساحة لا تقل عن (١٠٠ م^٢) أعلى المواد المخزنة وحتى أدنى نقطة من السقف المظلم حال استخدام أنظمة الرش الآلي (Sprinklers).

١٤. توفير أبواب ذاتية في المستودعات للبرودة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بطريقة تحسّن خارجية ضرورة بكفاءات للمناخ والتأكد من الأمان داخل المستودعات.

٧ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماسكيتات — إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماسكيتات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه..... إلخ.

٢. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسهل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي تمت.

٣. في حالة تخزين مواد أولية بالمستودعات فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة.

٤. توفير أنظمة السلامة وأطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني.

٥. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٦. يجب ألا تتجاوز مواعيد العمل بالمستودعات عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.

٧. يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لشكامل المشروع وجميع مرافقه، والمباني، وشبكات الصرف، وخزانات وبوابات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٨. تخضيم سجلات تدوين فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.

٩. وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات.

١٠. التأكد من أن دورات المياه النظيفة، مجهزة بكافة الضروريات من ورق تواليت، وسيفون، واستخدام، ومناديل ورقية، وتجهيز دورات المياه بخزومات أو أواني تسليح لأغراض النظافة والتغسيل.



٨ / ٨ خطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. وصف تكيفية متابعة المنشآت التي ستشأ بالموقع لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.
٢. وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء مكمل الموقع في حال وقوع ذلك.
٣. شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي:
 - الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
 - إدارة المخلفات السائلة والخطرة والتخلص منها.
 - الحد من الانبعاثات في الهواء.
٤. إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية ومكافحة التجهيزات والتجهيزات والتوسيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات إنشاء ويحل للمسوي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو الجاورين.
٥. التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطائرة للمباني الرئيسية ومكافحة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال المدنية - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماسكينات - الخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماسكينات ومراوح التكيف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستمرة مع قيامه بعمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والمهاتات.
٦. التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة لقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة بما عدا داخل المحلات المؤجرة بالموقع في حالة تأجيرها وفق الضوابط المذكورة (فيتولى المستأجرين نظافتها وتحويل المخلفات للحاويات التي يؤمنها المستثمر) وأعمال النظافة تشمل (المكس - الانتفاط - القليل - المسح - الجلي وغيرها من الأعمال التي تستلزم تشغيل مكشاة الأنشطة بشكل المواقع) مع تأمين الحاويات المناسبة وتوزيع ما فيها في منطقة مغرولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.
٧. تقديم برنامج عقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات الأمانة مدة مديان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات الأمانة

٨. تأهيل عدد من الأفراد المدربين بشكل كافٍ على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل منطقة المشروع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٩. وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة.
١٠. توحيد الآراء التي يرضيها جميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.
١١. حصول جميع العمال في المشروع على تراكيب من الأمانة لقيود ظهورهم من الأمراض المعدية لتجنب توريثاً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).
١٢. اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشغالهم أو ممتلكاتهم والتميز عن الأضرار.
١٣. مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقمل والبكتيريا والفطريات والتي ترتبط بظهورها بتوعية الأنشطة داخل الموقع.
١٤. التأكد من عدم وجود شرب أعفد (مواضع) التسقوط ومعدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ عالٍ يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٨ / ٩ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. جميع ما ورد بنظام استخدام مكافيرات المراقبة الأمنية الصادرة بالرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع القرارات والتعظيمات الصلة.
٢. تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بمكافيرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والمخاض والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعظيم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
٣. تأهيل حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.
٤. تركيب مكافيرات داخل المستودعات والمخازن، بها نظامية التسجيل الرقمية.
٥. يجب أن يكون هنالك غرفة تحكم داخل المباني.



الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

١٠ / ٨

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

اللوحات الإعلانية:

١١ / ٨

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتصميم الوزاري رقم (١٩٤٧٥/٢٠٠٠) وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

١٢ / ٨

يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والتصميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢٦ هـ وما تحقته من تعاميم وقرارات. ويلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وحسين حركتهم وتهيئة الأوساط والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من مكدو البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١٣ / ٨

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٣ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة لترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخدمات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ. وكذلك أثناء التشغيل، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في مكدو البناء السعودي (SBC-201).
- ٢ / ١٣ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في مكدو البناء السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من مكدو البناء السعودي العام (SBC-201).

٩- اشتراطات الأمن والسلامة

١ / ٩ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ مكافحة الإجراءات والأخطار المتعلقة بالآفة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تسبب الأضرار، أو الأضرار، أو المتعلقات العامة والخاصة.

٢ / ٩

تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع، تتكون من الأنواع بوفرة كيميائية جافة (٢٠ كجم)، ثاني أكسيد الكربون (٢٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٣ / ٩ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأطرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شغب داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤ / ٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايةهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥ / ٩ خطة الطوارئ:

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

٦ / ٩ تدريب العاملين:

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

٧ / ٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

٨ / ٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يتكون المستثمر مسئولاً مسؤولية متكاملة عن مكافحة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالثارة أو الترسبات، نتيجة عدم التزامه باشتراطات السلامة أثناء تادية العمل، ويشمل وحده مكافحة التعويضات والمطالبات، أو أي تعويضات أخرى، على الأمانة/ البلدية أعلى مسؤولية عن ذلك.

١٠- الاشتراطات الفنية

١٠ / ١- صكوك البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

يجب على المتقدم مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بصكوك البناء السعودي وملاحقه ، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع .

١٠ / ٢- الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقصة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بشكل منطقة والمحددة من قبل إدارة زحسان البناء بالأمانة .

١٠ / ٣- الاشتراطات العمرانية:

١ / ٣ / ١٠ أن يكون التصميم المعماري للمشروع متغيراً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة .

٢ / ٣ / ١٠ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدفع أو تعديل الاستعمالات الفراغات والأنشطة لمواجهة حرمكة العرض والطلب .

٣ / ٣ / ١٠ أن يحقق التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشييده .

٤ / ٣ / ١٠ ضرورة التقيد بالاشتراطات العمرانية الواردة في المعايير التفصيلية للمستودعات بما يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع .

٥ / ٣ / ١٠ تتم جميع الأنشطة داخل حيز المستودعات والمخازن ، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرضية في ذلك .
٦ / ٣ / ١٠ توفير أماكن تحاويات النفايات لجميع التخانات ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها .

٧ / ٣ / ١٠ مراعاة التأكد من سلامة حرمكة المرور داخل المستودعات والمخازن مع توضيح اتجاهات السير .

٨ / ٣ / ١٠ أن يكون الدخول والخروج من خلال الشارع التجاري فقط ولا يسمح بالدخول أو الخروج من الشوارع الفرعية .

٩ / ٣ / ١٠ سيطرة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل أرضية وأضاء لها .

١٠ / ٣ / ١٠ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالياني وبالموقع حسب متطلبات الصكوك السعودي الخمانية من الحريق .



٨٠١-58C. والباب التاسع من مخطوط البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
١١ / ٣ / ١٠ الالتزام بتخزين شكل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.

١٢ / ٣ / ١٠ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودعات حسب متطلبات مخطوط البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
١٣ / ٣ / ١٠ الالتزام بتخزين شكل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة

لمكافحة الحريق.
١٤ / ٣ / ١٠ يحظر استخدام مسالك وممرات الطوارئ لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الجوانب.
١٥ / ٣ / ١٠ توفير دورة مياه من مرحاض (١) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (٥٠) عاملاً لكل مستودع.

١٦ / ٣ / ١٠ عمل أرضيات المناطق المغطىة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
١٧ / ٣ / ١٠ توفير الأدوات اللازمة لأجراء الصيانات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.

١٠ / ٤ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٤ / ١٠ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢ / ٤ / ١٠ عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقسيم مساحة حضانة من التفتالوجات والمخلفات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

٣ / ٤ / ١٠ يمنع استخدام مادة الاسمينثوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤ / ٤ / ١٠ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار التأثيرات الطبيعية مثل الفيضانات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٥ / ٤ / ١٠ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً لتدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية



والقوية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي
الاشتراطات الإنشائية (لد ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).

١٠ / ٤ / ٦ تقديم مذكرات إنشائية متكاملة للمشروع مع الخطط والتماسيل والملاحظات الإنشائية.
١٠ / ٤ / ٧ يجب استخدام مواد جيدة للفرز الحواري لمباني المشروع والباح إرشادات مكتب الفرز الحواري
الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

١٠ / ٤ / ٨ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلًا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه
التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسوي على هذه التعديلات
مكافحة بلود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمان.

١٠ / ٥ / ١ الاشتراطات الكهربائية:

١٠ / ٥ / ١ الالتزام بتطبيق شكل المتطلبات الكهربائية في مخطط البناء السعودي مشتملاً على:
• المتطلبات الكهربائية في مخطط البناء السعودي ال عام ٢٠١٩ SBC-٢٠١ الخاص بنظام الكشف وإنذار

الحريق، والبند رقم ٨٠٠٨ الخاص بإضاءة مسارات وممرات الطوارئ.
• متطلبات المخطط الكهربائي SBC-٤٠١ بما يشمل البند الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التوزيع،
والفصل رقم ٨٢ الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم ٧١٨ الخاص بالتحايز
والمستودعات، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص
بتصميم وتوريد الأعمال والتوصيلات الكهربائية مشتملاً على متطلبات الفرز اللازمة للمعدات
١٠ / ٥ / ٢ والأسلاك والكابلات الكهربائية المناسبة من حيث المقاس واللون والعلامة التجارية والمواد
الطاقة المعيارية غير السطحية SBC-٦٠١ مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير

١٠ / ٥ / ٣ جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة
الالتزام بأن تشمل مساحة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للتحمل
العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من مخطط البناء
السعودي SBC-٤٠١ مع الاسترشاد بالجدول رقم ١١٦ بالفصل الختامي عشر من مخطط البناء
السعودي SBC-٦٠١، بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك
في الملاحظات الكهربائية المقدمة.

١٠ / ٥ / ٤ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار
من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SA50 وأن يتم توضيح ذلك

١٠ / ٥ / ٥ في المواصفات المقدمة
الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف محيطة
بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.

- ١٠ / ٥ / ١٠ الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار RCD بحساسية ٣٠ ملي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً سكود البناء السعودي.
- ١٠ / ٥ / ١٠ الالتزام بتوفير وسائل أو مقاييس فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية يعرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها.
- ١٠ / ٥ / ١٠ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مقاييس خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية
- ١٠ / ٥ / ١٠ فينبغي الالتزام بتركيبها داخل مقاييس الحماية وليس في الأماكن المفتوحة غير المحمية من التلف والسرقة.
- المعدنية وحواجز الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل المقابس والمحول والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات سكود البناء السعودي (SBC-4-١).
- ١٠ / ٥ / ١٠ الالتزام بفصل اللوحات والتبديدات الخاصة بالنظمة الطوارئ (وتشمل أضواء مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية منطقة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية.
- ١٠ / ٥ / ١٠ والبطاريات في المصاعد والمعدات الكهربائية والأجهزة الكهربائية الخاصة بالنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٠ / ٥ / ١٠ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومخارج الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ١٢ / ٥ / ١٠ ينبغي تقديم شهادة تسبق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار \ 400 - 220 فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

١٠ / ٦ / ١٠ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١ / ٦ / ١٠ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢ / ٦ / ١٠ يتم تنفيذ أعمال الصنعة والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمستخدمي المركب الناحوي.



٣ / ٦ / ١٠ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي.
ويشترط فيه ما يلي:

٤ / ٦ / ١٠ أن يكون المولد الكهربائي ذو سعة مناسبة ومطابقة لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي
للإضاءة ودوائر مضخات المياه وشبكة مكشفت الإنذار ومضخة الحريق الخ.

٥ / ٦ / ١٠ أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون
موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٦ / ٦ / ١٠ التأكد من مطابقة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة
لا تقل عن درجات الحرارة DB MAX المدرجة بالجداول رقم ١١، ١٢ والفصل الحادي عشر من
مكود البناء السعودي SBC-٦٠١.

٧ / ٦ / ١٠ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية
واعتماد استشاري مزهل ومعمد اشكون بالمقاومة الطاقية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة
عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة. ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل

٨ / ٦ / ١٠ احوال الإحتياط تحت الأثمنة لإعزل اطة صوتي للمعدات التي يطلها الوسطها والبيئة المحيطة بظلالها من درجة
الحرارة في المخازن الباردة.

٩ / ٦ / ١٠ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لم ١ وصفات
الهيئة السعودية للمواصفات والجود SASO.

١٠ / ٦ / ١٠ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم
والمواد المستخدمة إضافة الأنظمة الميكانيكية.

١١ / ٧ / ١٠ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد
وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل
هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

١٢ / ٧ / ١٠ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات
القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالية المعمول بها.

١٣ / ٧ / ١٠ تكون خزانات المياه مطابقة كلاً لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات
مياه الشرب.

١٤ / ٧ / ١٠ استخدام مستلزمات المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات
القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

١٥ / ٧ / ١٠ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى
مياه ساخنة للمستخدمين.



١٠ / ٨ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق طبقاً وردت بأكواد البناء السعودي العام (SBC20١).
- ٢ / ٨ / ٩ عدم الإضرار بالممرق والمواقف والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر ولأمثلها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على صفاة الأعمال.
- ٣ / ٨ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٤ / ٨ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يتضمن عدم حدوث إصابات مثل توهن السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٥ / ٨ / ٩ في جميع الأحوال يجب أخذ موافقة الأمانة على الشكل النهائي والمواد المستخدمة في التنفيذ وللأمانة إلزام المستثمر بتعميد المشروع بالخرسانات مسبقة التجهيز إذا رأت الحاجة لذلك حسب التصميم المقترح منها.



	العنوان: الرقم البريدية: تاريخ التقديم:	اسم الشركة: المؤسسة: رقم السجل التجاري: صافي رأس المال: مهلة:
	ملاحظات: التوقيع:	

٢ / ١١ المخطط العام للموقع



٣ / ١١ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر الموقع الموضح معلومات
عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة معارض ومستودعات وورش على القطعة
رقم (٤) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/١٨٢) بصناعية دلة غرب مدينة الدمام بموجب عقد الإيجار المبرم معه
على أقر لنا الموقع أدناه / بالنسبة قد استلمت بموجب هذا
المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ ١٤٤٧ هـ بعد أن تمت بمعاينة الموقع
معاينه ثامة دالية للجهة شرعاً والتي قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	يعطون	حسب الصك	يعطون	حسب المخطط	يعطون
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م^٢ ()

ممثل الأمانة الإدارة: البلدية: اعتماد:	المستثمر: الاسم: التوقيع:
--	--

١١ / ٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- أطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- أطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعليمات ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٦/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجنول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣ م.
 - لشرائط اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٢/٢٦هـ وما يسجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات الفنية للمستودعات والمضارن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمطبعة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
 - الاشتراطات الفنية للورش المهنية والحرفية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمطبعة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معبئة نامة نافذة للجهة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: _____ البنية: _____

رقم الجوال: _____ رقم الهاتف: _____

التوقيع: _____ التاريخ: _____

