

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	4
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	5
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	6
1	مقدمة	7
2	وصف الموقع	9
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	11
	1 / من يحق له دخول المنافسة	12
	2 / لغة العطاء	12
	3 / مكان تقديم العطاءات	12
	4 / موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	12
	5 / تقديم العطاء	12
	6 / كتابة الأسعار	13
	7 / سرية العطاء	13
	8 / مدة سريان العطاء	13
	9 / الضمان	13
	10 / موعد الإفراج عن الضمان البنكي	14
	11 / مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	15
	1 / دراسة الشروط الواردة بالكراسة	16
	2 / الاستفسار حول بيانات المنافسة	16
	3 / معاينة العقار	16
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	17
	1 / إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	18
	2 / تأجيل موعد فتح المظاريف	18
	3 / تعديل العطاء	18
	4 / حضور جلسة فتح المظاريف	18

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	19
	1 / الترسية والتعاقد	20
	2 / تسليم الموقع	20
7	الاشتراطات العامة	21
	1 / توصيل الخدمات للموقع	22
	2 / البرنامج الزمني للتنفيذ	22
	3 / الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	22
	4 / تنفيذ الأعمال	22
	5 / مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	22
	6 / حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	23
	7 / تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	23
	8 / استخدام العقار للغرض المخصص له	24
	9 / التنازل عن العقد	24
	10 / موعد سداد الأجرة السنوية	24
	11 / متطلبات السلامة والأمن	24
	12 / إلغاء العقد للمصلحة العامة	24
	13 / تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
	14 / أحكام عامة	25
8	الاشتراطات الخاصة	26
	1 / مدة العقد	27
	2 / فترة التجهيز والإنشاء	27
	3 / النشاط الاستثماري المسموح به	27
	4 / الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	27
	5 / أسلوب وطريق التخزين	27
	6 / الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية	27
	7 / مواقف السيارات	27
	8 / اشتراطات التشغيل والصيانة	28
	9 / اشتراطات الأمن والسلامة	28

م	المحتويات	الصفحة
9	الاشتراطات الفنية	30
	1 / كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	31
	2 / الاشتراطات التنظيمية	31
	3 / اعتماد التصميمات الخاصة بالمشروع	31
	4 / الاشتراطات المعمارية	33
	5 / الاشتراطات الإنشائية	33
	6 / اشتراطات الأعمال الصحية	33
	7 / الاشتراطات الأعمال الكهربائية	34
10	المرفقات	35
	1 / نموذج العطاء	36
	2 / الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	38
	3 / نموذج تسليم العقار	40
	4 / إقرار المستثمر	41
	5 / نموذج العقد	42

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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع
8	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة من إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المستودع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته البلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته.
الأمانة	أمانة منطقة الرياض. بلدية المجمعة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
النشاط	مستودع
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده 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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



1 - مقدمة



1. مقدمة

ترغب بلدية المجمعة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مستودعات ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

بلدية المجمعة – إدارة محافظ الاستثمارية

هاتف: 0164321221 تحويله رقم 121/122

البريد الإلكتروني /majmaah@alriyadh.gov.sa

2 - وصف الموقع

2. وصف الموقع

النشاط	مستودع
مكونات النشاط	
موقع العقار	المدينة: المجمعة
	القطعة : 55-56
	الشارع: فرعي
حدود الموقع	رقم المخطط: 752
	شمالاً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 25 متر
	شرقاً: قطع الأرض رقم 53 و 54 بطول: 100.00 متر
	جنوباً: مواقف سيارات يليه شارع عرض 25 متر
	غرباً: ممر مشاة 10 متر
نوع الموقع	أرض فضاء
مساحة الأرض	5000 متر مربع
نوع البناء	مسلح او من الهنقر

الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسيب الأرضية فإن الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.
- لا يحق للمستثمر إقامة صراف ألي او برج جوال داخل الموقع الا بعد الرجوع الي البلدية وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.
- يجب تحقيق الاشتراطات التخطيطية والتنظيمية والاشتراطات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومتطلبات رخص البناء وما يتحدث منها لإقامة النشاط

3 - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 / 1 من يحق له دخول المنافسة:

3 / 1 / 1 يحق للمستثمرين التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعييدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

3 / 1 / 2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3 / 2 لغة العطاء:

3 / 2 / 1 لما كانت 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 الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 2 / 2 في حال التقدم بمستند 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.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشع 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لمقر إدارة الاستثمار في بلدية المجمعة في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

3 / 4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم 1447/00/00 هجريه الموافق 2025/00/00 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

3 / 5 تقديم العطاء:

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

3 / 5 / 2 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3 / 5 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

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

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

3 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3 / 7 سرية العطاء:

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

3 / 8 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3 / 9 الضمان:

3 / 9 / 1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، 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.

3 / 9 / 2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 موعدا الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

3 / 11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 11 / 1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 11 / 2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 11 / 5 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 6 ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد.

3 / 11 / 7 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).

3 / 11 / 8 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 10 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

3 / 11 / 11 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

3 / 11 / 12 صورة من إثبات العنوان الوطني.

3 / 11 / 13 كراسة الشروط ومواصفات المناقسة وملحقاتها المختومة بختم
الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها،
ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من إدارة الاستثمار للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم إدارة الاستثمار بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4 / 3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

5 - ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

5 / 3 تعديل العطاء:

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

5 / 4 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 الجلسة.

6 - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6 . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6 / 1 الترسية والتعاقد:

- 6 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6 / 1 / 2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6 / 1 / 3 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6 / 1 / 4 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.

6 / 2 تسليم الموقع:

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

6 / 2 / 2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم
البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب
بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7 - الاشتراطات العامة

7 . الاشتراطات العامة

7 / 1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها ، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ممثلة في إدارة استثمار ومع الجهات ذات الصلة.

7 / 2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7 / 4 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة 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.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة إدارة الاستثمار

7 / 5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة

المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

7 / 5 / 1 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 / 5 / 2 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

7 / 5 / 3 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 / 5 / 4 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 / 5 / 5 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 / 5 / 6 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 7 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 ممثلة في إدارة الاستثمار عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7 / 6 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

7 / 6 / 1 البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية والمواصفات إدارة الاستثمار من أجل الحصول على الموافقة الخطية والاعتماد وذلك قبل التقدم للحصول على الترخيص اللازم من الجهات ذات العلاقة.

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

7 / 6 / 4 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 6 / 5 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار ، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة ، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 6 / 6 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات إدارة الاستثمار

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

7 / 8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

7 / 9 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي. ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لأجزاء من المستودعات على عدة مستأجرين على أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

7 / 10 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7 / 11 متطلبات السلامة والأمن:

7 / 11 / 1 اتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق بالمشروع أثناء ممارسة النشاط.

- 7 / 11 / 2 وضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 7 / 11 / 3 تطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 7 / 11 / 4 يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكيات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- 7 / 11 / 5 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

7 / 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

7 / 13 تسليم الموقع البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

يحق البلدية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فالبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق البلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

7 / 14 أحكام عامة:

- 7 / 14 / 1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7 / 14 / 2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7 / 14 / 3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 7 / 14 / 4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.



8 - الاشتراطات الخاصة



8 . الاشتراطات الخاصة

8 / 1 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنوات) (خمس عشرة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8 / 2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (18 شهر) (ثمانية عشر شهراً) تمثل ما نسبته (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

8 / 3 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة مستودع من الهنقر القابل للفك وإعادة التركيب ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

8 / 4 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

- تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
- لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودع.
- لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.
- جميع المباني الثابتة والتركيبات غير قابلة للفك والإزالة

8 / 5 أسلوب وطريقة التخزين:

- يلتزم المستثمر بإتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل الأرضية.
- ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
- يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات..

8 / 6 الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية:

يلتزم المستثمر بما ورد بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية ووسائل نقلها الصادرة عن الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية..

8 / 7 مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل 70 متر مربع من مساحة البناء.
- تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

8 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة المبنى، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
- إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يحق للبلدية إغلاق الموقع في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.

8 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

8 / 9 / 1 الإجراءات الوقائية:

- يجب تركيب كاميرات مراقبة داخل المستودع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع.

8 / 9 / 2 تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

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

8 / 9 / 3 اللوحات الإرشادية:

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

8 / 9 / 4 ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

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

8 / 9 / 5 خطة الطوارئ:

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

8 / 9 / 6 تدريب العاملين:

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

8 / 9 / 7 تأمين مستلزمات الإسعاف:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة وتوفير جميع الأدوات اللازمة وتدريب بعض العاملين على استخدامها.

8 / 9 / 8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

8 / 9 / 9 المسؤولية عن حوادث العمل:

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



9 - الاشتراطات الفنية



9 . الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه ، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث نسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بمنطقة العمل والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

9 / 3 اعتماد التصميمات الخاصة بالمشروع:

9 / 3 / 1 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال

الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام

بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة

من إدارة الاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحي شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

9 / 3 / 2 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

9 / 3 / 3 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الاتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

9 / 3 / 4 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الاتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيكالخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

9 / 4 الاشتراطات المعمارية:

- يتم الالتزام بنظام البناء حسب النظام المعتمد لدى إدارة رخص البناء بالبلدية .
- أن يكون المنشأ من الهنقر القابل للفك والتركيب والنقل.
- لا تقل مساحة المستودع الواحد بعد التجزئة عن 2300م².
- يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.
- يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل 2000 متر مربع من مساحة المستودع، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.
- يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.
- يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.
- يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك في الطابق الأرضي عن 190سم من سطح الرصيف.
- يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.
- يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن 15متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.
- لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.
- في حالة وجود سور محيط بالموقع فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو المصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

9 / 5 الاشتراطات الإنشائية:

- يجب أن يكون المنشأ المراد إقامته على الموقع من المنشآت الجاهزة سهلة الفك والنقل ولا يسمح بعمل مباني ثابتة أو قواعد مدفونة تحت الأرض.

9 / 6 اشتراطات الأعمال الصحية:

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

9 / 7 اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو 3 فاز، 220/380 فولت، 60 هرتز، 4 أسلاك.
- تصميم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
- اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
- وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
- تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
- ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
- الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.

10- المرفقات (الملاحق)

10 / 1 لعام 2025م الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مستودعات

سلمه الله

صاحب السعادة المهندس

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مستودعات

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع لاستثماره بالسعر الموضح في الجدول التالي:

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

❖ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

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

											اسم المستثمر
											رقم بطاقة الأحوال
بتاريخ											صادرة من
جوال						فاكس					هاتف
تاريخ التقديم						الرمز البريدي					ص.ب
											العنوان الوطني
											البريد الإلكتروني

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
بتاريخ	صادرة من



لا يقص هذا النموذج ويجب ويختم ويوقع من مقدم العطاء



		نوع النشاط
هاتف	فاكس	جوال
ص.ب		الرمز
		العنوان الوطني
		البريد الإلكتروني

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا ينقص هذا النموذج ويبعا ويختم ويوقع من مقدم الطلب



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/أ)
1 / 2 / 10 كروكي الموقع:

الموقع على الدليل الخرائطي

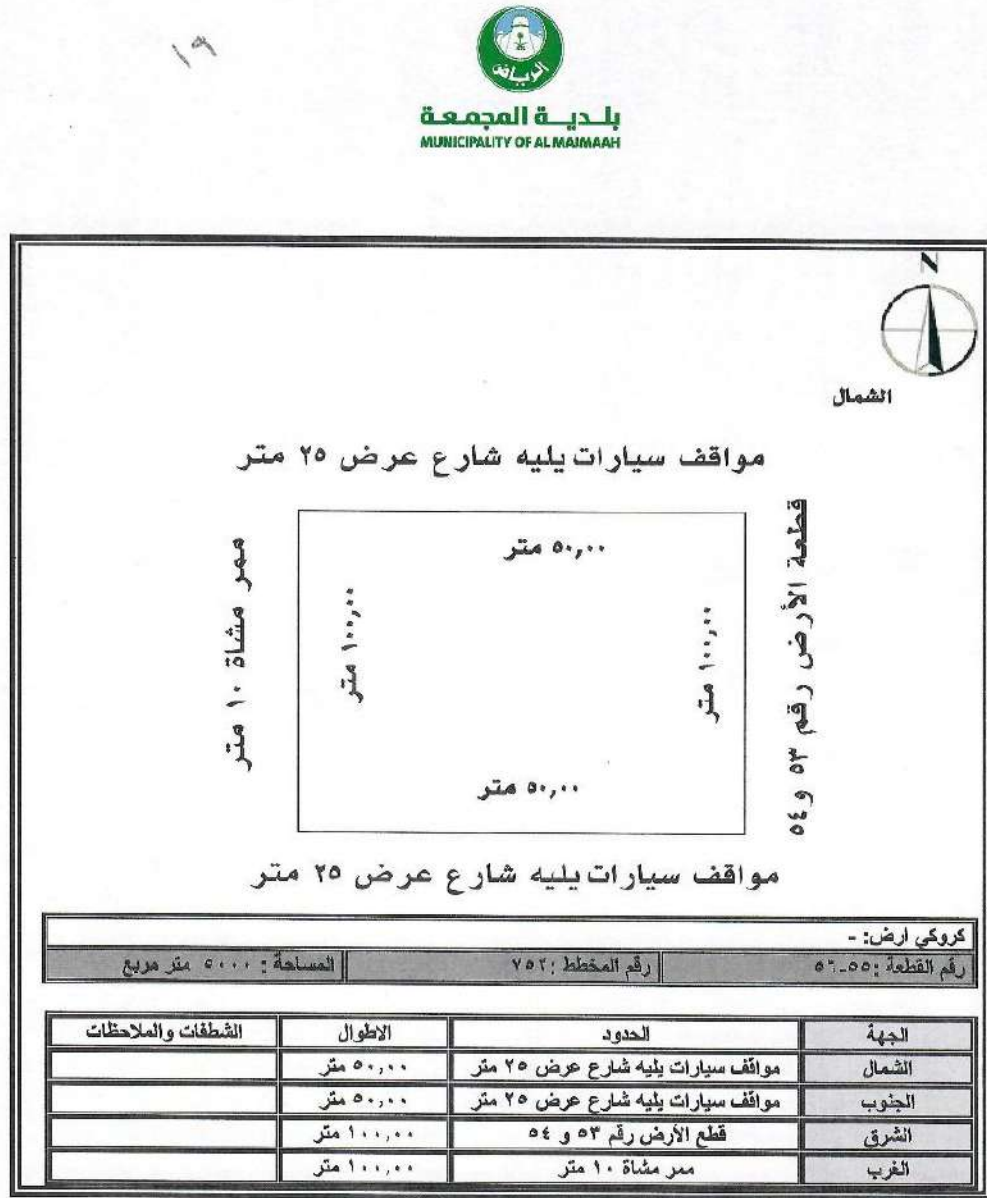
الموقع بالنسبة لمدينة

صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصور الجوي



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/ب)
2/2/10 التقرير المساحي للموقع:



مدير الإدارة العامة للتنمية الحضرية
خالد بن مبارك البريك

مدير إدارة التخطيط العمراني
م/فارس بن عبدالله الثميري

مساعد البلدية
شاهر بن مشعل المظيري



رئيس بلدية المجمعة
م/محمد بن عوض النفيهي

مساعد رئيس البلدية لتعمير والمشاريع
م/ماجد بن مفلح المظيري

3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه :

رقم المخطط : رقم العقار :

اسم المستأجر :

حدود العقار :

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

مساحة العقار (م²) ()

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على العقار الموضح
معلومات عنه أعلاه بفرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها.
عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل الأمانة/ البلدية :

مساح الإدارة :
مساح البلدية :
اعتماد رئيس البلدية :
الختم :

المستأجر :

الاسم :
التوقيع :
الختم :

4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ.

3 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

4 - أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع



10 / 5 نموذج العقد



نموذج وثيقة عقد استثمار إنشاء وتشغيل موقع لنشاط مستودعات

رقم العقد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

1 (الطرف الأول: بلدية المجمعة ويمثلها في هذا العقد رئيس البلدية /

صندوق بريد: 11373 الهاتف: 0164321221 الفاكس: 64321476

البريد الإلكتروني: majmaah@alriyadh.gov.sa

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل.

2 (الطرف الثاني: سجل تجاري رقم: (

صادر من: في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة

التجارية برقم (بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20 م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: (رمز بريدي: (المدينة: (

الهاتف: (فاكس: (جوال: (

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (لعام 2025م وبناءً على الإجراءات

المنتھية بمحضر لجنة الاستثمار رقم (وتاريخ / / 14 هـ القاضي بقبول

الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

العقـد: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 10% من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبّل الالتزام بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- 1 (وثيقة العقد الأساسية.
- 2 (كراسة الشروط والمواصفات.
- 3 (المخططات المعتمدة من البلدية.
- 4 (خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: البلدية:
الحي: الشارع:
رقم المخطط: رقم العقار:

حدود الموقع:

■ شمالاً: بطول:
■ شرقاً: بطول:
■ جنوباً: بطول:
■ غرباً: بطول:

بمساحة قدرها

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط (مستودع) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير النشاط المذكور سابقاً.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (سنوات هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

- (أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** 10% من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- (ب) **مدة الاستثمار:** تمثل ما نسبته (90%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للعقار (ريال) (فقط)
تُسدد أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار مقدماً عند توقيع العقد (وتدفع أجرة السنة الأولى عن فترة الاستثمار التالية لفترة التجهيز) أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1 (عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- 2 (الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد البلدية بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- 3 (البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

- 4 (تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- 5 (عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- 6 (توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في إدارة الاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للبلدية ممثلة في إدارة الاستثمار وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7 (الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- 8 (يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 9 (تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة.
- 10 (تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق البلدية في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ البلدية بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- 11 (عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار البلدية ممثلة في إدارة الاستثمار لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للبلدية بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.
- 12 (يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

13 () الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم المكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

يحق للمستثمر بعد انتهاء أو إنهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت التي يقيمها وعليه تسليم الموقع بحالة جيدة ونظيف وخالي من أي إشغالات ويتم استلامه من المستثمر بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ): حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية:

يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب): حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية:

يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول 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.

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1443/2/5هـ، وجدول المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4300204497) وتاريخ 1443/3/12هـ.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

- 1 . تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
K العنوان الوطني.
K العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
K البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
- 2 . يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (ثلاث نسخ أصلية) النسخة الأولى البلدية المجمعة / إدارة الاستثمار ، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة ، والنسخة الثالثة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.
والله الموفق ،،،،

رئيس بلدية المجمعة

المستثمر