



كراسة شروط ومواصفات تطوير وانشاء وتشغيل وصيانة الجزء الجنوبي من مخطط سوق المواشي شرق نجران



كراسة شروط ومواصفات مخطط سوق المواشي

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

كراسة شروط ومواصفات مخطط سوق المواشي

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
	٨/١ مدة العقد	٢٧
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
	٨/٣ تقسيم السوق لمناطق متخصصة	٢٧
	٨/٤ مساحة الحظائر	٢٧
	٨/٥ تأجير الحظائر	٢٧

٢٧	٨/٦ تخصيص مكتب للبلدية بالسوق
٢٨	٨/٧ تخصيص ساحة للبيع بالسوق
٢٨	٨/٨ مواقف السيارات

كراسة شروط ومواصفات مخطط سوق المواشي

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٨
٩	اشتراطات التشغيل	٣٠
	٩/١ تنزيل أو تحميل الماشية لسيارات النقل	٣١
	٩/٢ المحافظة على الحيوانات من الأمراض	٣١
	٩/٣ الحيوانات المريضة أو النافقة	٣١
	٩/٤ منع ذبح الحيوانات داخل الحظائر	٣١
	٩/٥ نظافة الحظائر	٣١
	٩/٦ الشروط الصحية للعاملين بالحظيرة	٣٢
١٠	الاشتراطات الفنية	٣٤
	١٠/١ كود البناء السعودي دليل اشتراطات البناء	٣٥
	١٠/٢ الاشتراطات التنظيمية	٣٥
	١٠/٣ الاشتراطات المعمارية	٣٥
	١٠/٤ اشتراطات الحظائر	٣٦
	١٠/٥ الاشتراطات الإنشائية	٣٦
	١٠/٦ الاشتراطات الكهربائية	٣٧
	١٠/٧ اشتراطات الاعمال الصحية	٣٩
	١٠/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٩
١١	المرفقات	٤٠
	١١/١ نموذج العطاء	٤١
	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	٤٢
	١١/٣ نموذج تسليم العقار	٤٣
	١١/٤ إقرار من المستثمر	٤٤
	١١/٥ نموذج العقد	٤٥

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " , باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها)		
٧	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم امانة نجران معتمد لدى البنك السعودي المركزي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.		
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات		

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

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو مخطط سوق المواشي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها مخطط سوق المواشي.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل أسواق الماشية
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
سوق الماشية:	هو موقع مخصص من الأمانة/البلدية ومجهز لبيع الماشية بالجملة أو بالمفرق.
الماشية:	هي الأغنام والماعز والأبقار والإبل الصالحة للاستهلاك الآدمي الحلال بعد ذبحها.
الحظائر:	هي المباني داخل سوق الماشية والمعدة للاحتفاظ بالماشية.
ساحة البيع:	هي مساحة مفتوحة داخل سوق الماشية وخارج الحظائر مخصصة لعرض وبيع الماشية.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٤٤١هـ.

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

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



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب الأمانة/ نجران في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة الجزء الجنوبي من مخطط المواشي شرق نجران وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة العمرانية للمدينة، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل تعظيم الاستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والاشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية وتحقيق المكاسب المرجوة، كما تسعى الأمانة لتحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران .
- رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعزيز الأنشطة الاستثمارية.
- رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص

للمواطنين السعوديين.

كما ترحب امانة نجران بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات إلكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال: العامة للاستثمار بإحدى الطرق التالية:

البريد الإلكتروني

أو من خلال تطبيق فرص

أو الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa>

هاتف وتحويلة

٢. صف العقار

تطوير وإنشاء وتشغيل وصيانة الجزء الجنوبي من مخطط سوق المواشي		نوع النشاط
مخطط سوق المواشي		مكونات النشاط
المدينة / نجران	الحي / شرق الطريق الدولي	موقع العقار
الشارع		
رقم المخطط /	رقم المخطط /	
شمالاً : باقي مخطط سوق المواشي	بطول ٨٦٩,٤٥ متر	
جنوباً : مخطط الصناعية الجديد	بطول ٩١٦,٦١ متر	حدود العقار
شرقاً : باقي مخطط سوق المواشي	بطول ٥٩٨,٤٨ متر	
غرباً : الطريق الدولي بعرض ١٠٠ متر	بطول ٦٢٨,٦٩ متر	
ارض فضاء		
٥٢٩٠٨٢,٩٨ مترمربع		نوع العقار
مساحة الأرض		مساحة المباني
حسب اشتراطات الرخص الفنية		عدد الأدوار
حسب اشتراطات الرخص الفنية		
حسب اشتراطات الرخص الفنية		نوع البناء

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.

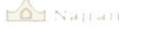
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- بيانات أخرى:
- ١- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- ٢- أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.

المميز المكاني /





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات السعوديين الذين يعملون في مجال إدارة وتشغيل أسواق الماشية التقدم في هذه المزايدة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

٣/٢/١ تُقدم 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.

٣/٢/٢ 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.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة/ البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد لوكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
أمانة/ منطقة نجران
مدينة / نجران

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص.

٣/٦ نموذج العطاء وطريقة التقديم:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/١ يقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً

٣/٦/٢ في 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 وتقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية في النظام سواء بلاغ أو شكوى عن طريق نظام فرص.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء..

٣/٩ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك

المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ ٪ من قيمة الايجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٨/٢

موعد الإفراج عن الضمان:

٣/١٠

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

مستندات العطاء:

٣/١١

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة

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

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

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

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

٣/١٠/٧ 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 المضاريف وذلك من قبل المخول
لهم نظاماً لدى الأمانة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيق "فرص".

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافذة للجهة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأيّة جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاري

٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

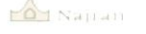
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود في عطاءه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

٥. الترسية والتعاقد وتسليم العطاء

٦. الترسية والتعاقد وتسليم العطاء

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العرض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، والذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/١/٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة/البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند عقد توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٥ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- أ- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- ب- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ت- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال
إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ
الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشية

٦. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع سوق المشاة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء سوق المشاة 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.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مه ندى الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ السوق ومطابقتها للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد ، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر ، أما إيجار السنوات التالية ، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/١١/٢ عدم شغل الطرق ، أو إعاقة الحركة المرورية ، و توفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/١١/٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة ، وإصابات العمل ، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ، أو تلحق بالمارة أو المركبات ، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات ، أو أى تكاليف أخرى ، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/١١/٤ وضع لافتات ارشادية توضح طرق مكافحة الحريق

٧/١١/٥ وضع لافتات ارشادية توضح كيفية اخلاء المكان في حالة الطوارئ.

٧/١١/٦ توفيق طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني على ان تثبت بها بطاقة توضح الصلاحية ومواعيد اجراء الاختبارات الدورية عليها وذلك بجميع مرافق المشروع وتجهيزاته.

٧/١١/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/٢/٢٠ هـ وتعديلاته .

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة ، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت القائمة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/١ تزول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

٧/١٣/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبيا، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٤ ضريبة القيمة المضافة :

سداد ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي

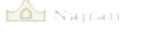
وفي حال التأخير في سداد يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علما بأن الأجرة السنوية المقدمة من قبل المستثمر لا تشمل قيمة ضريبة القيمة المضافة.

٧/١٥ أحكام عامة

- ٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات وو ثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٧/١٤/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٤/٤ لائحة الجزاءات والغرامات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٣/١٢ هـ المبلغ به قوا عد التنفيذ للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، و جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/١٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال مدة العقد
- ٧/١٤/٥ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة على تحديث اللائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

٧. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ عام) (خمس وعشرون عاما) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

مع زيادة بنسبة ٥٪ من قيمة الايجار لكل خمسة سنوات.

٨/٣ تقسيم السوق لمناطق متخصصة:

يلتزم المستثمر بالتصميم الخاص بمخروط المواشي المعتمد من قبل وكالة التخطيط والمشاريع كما يجب تقسيم منطقة السوق إلى مجموعات من الحظائر المتخصصة حسب نوع الماشية، كما يجب أن تقسم الحظيرة الواحدة إلى أقسام؛ لتوزع بداخلها الماشية حسب أعمارها؛ حتى لا تستحوذ الماشية الكبيرة على العلائق والمياه، ولا تترك نصيبا كافيا للماشية الصغيرة.

٨/٤ مساحة الحظائر:

يجب أن تكون مساحة الحظائر كافية لتمكين الماشية من الحركة أثناء تواجدها داخل الحظائر، على أن يكون الحد الأدنى للحظيرة ما بين ٣٠٠، ٤٠٠ متر مربع.

٨/٥ تأجير الحظائر:

٨/٥/١ سوف تسند الأمانة إلى لجنة التقدير المشكلة بقرار من الوزير مهمة تقدير القيمة الإيجارية للحظائر على أن تراعى اللجنة في تقديرها للأسعار أهمية وتميز موقع كل حظيرة، ومساحتها، وتكلفة الإذشاء والاستهلاك والعائد المتوقع أن تدره..... وغيرها من العناصر المؤثرة في تحديد القيمة الإيجارية.

٨/٥/٢ يراعى المستثمر عند تأجير الحظائر ألا تتجاوز القيمة الإيجارية لأي منها الحد الأقصى الذي تقدره لجنة التقدير.

٨/٦ تخصيص مكتب للبلدية بالسوق:

يلتزم المستثمر بتخصيص مكتب للبلدية بالسوق لتقوم بالمهام الموكلة إليها خصوصاً المهام التالية:

- ٨/٦/١ الإشراف على حركة البيع والشراء بالسوق وحفظ النظام في السوق.
- ٨/٦/٢ القيام بعملية الرقابة الصحية على الماشية.
- ٨/٦/٣ تلقي اقتراحات وشكاوى المواطنين بداخل السوق والعمل على حلها.
- ٨/٦/٤ الإشراف على عملية التخلص من المخلفات والنظافة العامة بالسوق.
- ٨/٦/٥ التنسيق والتعاون مع الجهات ذات العلاقة.

٨/٧ تخصيص ساحات للبيع بالسوق:

يخصص المستثمر منطقة مستقلة لبيع المواشي، ويراعى أن تكون هذه المنطقة بوسط السوق، على أن تكون هذه المنطقة مظلمة.

٨/٨ مواقف السيارات:

- ٨/٨/١ توفير مناطق انتظار للسيارات الخاصة بجمهور العملاء وذلك بمعدل ٦ مواقف لكل ١٠٠ متر مربع من مساحة السوق، على أن تكون هذه المواقف مرتبطة ارتباطاً مباشراً بمناطق السوق.
- ٨/٨/٢ يجب توفير مناطق انتظار لسيارات النقل الخاصة بنقل المواشي.
- ٨/٨/٣ مراعاة الفصل بين المواقف المخصصة لسيارات النقل والمواقف المخصصة لسيارات العملاء.

٨/٩ انشاء البنية التحتية :

- ١- يلتزم المستثمر بإنشاء كافة الخدمات الخاصة بالمخطط من اسفلت ومياه وصرف وهاتف الخ
- ٢- يلتزم المستثمر بتقديم المخططات الخاصة بالمشروع لوكالة الاستثمار لاعتمادها قبل البدء في التنفيذ.
- ٣- يلتزم المستثمر بتوفير مكاتب خاصة بالإشراف على التنفيذ من قبل وكالة التعمير والمشاريع.

٤- ي

٨/١٠ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ٨/٩/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لوحدات السوق، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة بالسوق، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٨/٩/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٩/٣ يتولى المستثمر مسؤولية نظافة ساحات البيع والمناطق المفتوحة بالسوق من خلال التعاقد مع شركة متخصصة في أعمال النظافة؛ للقيام بذلك.



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشية

٨. اشتراطات التشغيل

٩. اشتراطات التشغيل

يجب على المستثمر أن يراعي تحقيق اشتراطات التشغيل التالية وينص عليها في عقد التأجير بين المستثمر والمستأجر:

٩/١ تنزيل أو تحميل المشية لسيارات النقل:

تنزل المشية المنقولة إلى الحظائر أو ساحات البيع، وكذلك تحمل المشية المنقولة منها بواسطة سقالات أو منصات ثابتة أو متحركة.

٩/٢ المحافظة على الحيوانات من الأمراض:

ضرورة وجود حفرة إسمنتية عند البوابة وبعرضها لوضع المطهرات المناسبة بها واستعمالها كمغطس لتطهير أرجل الحيوانات أو السيارات عند الدخول والخروج في حالة وجود بعض الأمراض المعدية مثل الحمى القلاعية.

٩/٣ الحيوانات المريضة أو النافقة:

- ٩/٣/١ عند حدوث أي حالات مرضية أو نفوق يجب إبلاغ الجهة المختصة بوزارة الزراعة، والأمانة/ البلدية لاتخاذ اللازم نحو العلاج أو الدفن تحت الشروط الصحية.
- ٩/٣/٢ عزل الحيوانات المريضة عن باقي القطيع في أماكن عزل مخصصة لذلك.
- ٩/٣/٣ عدم سقي الحيوانات المريضة من نفس الأحواض التي تشرب منها الحيوانات السليمة مع مراعاة ضرورة غسل أحواض الشرب مرة كل أسبوع على الأقل.

٩/٤ منع ذبح الحيوانات داخل الحظائر:

يحظر على المستثمر الذبح نهائياً داخل الحظائر، وفي حالة حدوث ذلك فإن المستثمر سيتعرض للمساءلة وسحب الترخيص.

٩/٥ نظافة الحظائر:

- ٩/٥/١ التخلص من الروث أولاً بأول، ونقله إلى أماكن خاصة تحددها الأمانة/ البلدية. ليُستفاد منه في أغراض الزراعة.
- ٩/٥/٢ ضرورة تغطية السيارات الناقلة للروث لمنع تطايره خلال النقل.
- ٩/٥/٣ تغطية أرضية الحظيرة بترية أو رمل ناعم يزال مع الروث أولاً بأول.
- ٩/٥/٤ رش المخلّفات الحيوانية بالمطهرات والمبيدات الحشرية لمنع انتشار الحشرات الناقلة لمسببات الأمراض.
- ٩/٥/٥ تطهير الحظائر بصفة دورية بالجير الحي.

٩/٦ الشروط الصحية للعاملين بالحظائر:

- ٩/٦/١ يلتزم المستثمر بحصول العاملين على شهادات صحية تثبت خلوهم من الأمراض المشتركة، وخاصة مرض البروسيلا ومرض السل، وحصولهم على التطعيم ضد الأمراض.
- ٩/٦/٢ ضرورة توقيع الفحص الدوري على العاملين بالحظيرة للتأكد من سلامتهم وعدم تعرضهم للأمراض.
- ٩/٦/٣ يحق للبلدية منع أي عامل من العمل إذا كان وجوده يشكل خطراً على الصحة العامة.



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشية

٩. اشتراطات الفنية

١٠. الاشتراطات الفنية

١٠/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/ البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١٠/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع وحدات السوق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به.....
٢. نسب البناء
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين

١٠/٣ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمتسوقين.
٢. توفير منطقة خدمات بالسوق لخدمة جمهور المتسوقين وتشمل:
 - دورات مياه.
 - مسجد
 - كافيتريات
 - مناطق جلوس وانتظار للعملاء.
٣. توفير منطقة إدارية وأمنية ومكتب للبلدية، وتكون هذه المنطقة على علاقة قوية بمدخل منطقة السوق والحظائر.
٤. الفصل التام بين المدخل المخصص للمتسوقين على السوق بالسيارات الخاصة وبين المدخل المخصص لسيارات النقل الخاصة بالمواسي.
٥. تخصيص أماكن لدخول سيارات نقل المواشي، وأخرى لخروجها تسهيلاً لاندسياب الحركة.
٦. مراعاة أن يكون الدخول إلى السوق من خلال طريق الخدمة وليس من الطريق الرئيسي مباشرة.
٧. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات وللموقع العام.

٨. يحاط السوق بسور بارتفاع (٣,٥ متر) ثلاثة أمتار ونصف.
٩. فصل السوق عما يحيط به بمنطقة فاصلة لا يقل عرضها عن ٢٠ متراً وتشجيرها وزراعتها لتحسين البيئة العمرانية.
- ١٠/٤ اشتراطات الحظائر:

١. أن يلحق بكل حظيرة حجرة للإدارة والحراسة ودورة مياه خاصة.
٢. يجب ألا تكون الحظائر مكتظة بالماشية، ويجب أن يتناسب عدد الحيوانات بالحظيرة مع مساحتها بأن يراعى تخصيص مساحات كافية لكل رأس بالحظيرة كما هو مبين بالجدول التالي:

نوع الماشية	متر مربع للرأس
الغنم والماعز كبير السن	١,٥ - ٢,٠ متر
الغنم والماعز صغير السن	١,٠ - ١,٥ متر
الأبقار بمختلف الأعمار	٥,٠ - ٧,٠ أمتار
الإبل بمختلف أعمارها	٦,٠ - ٨,٠ أمتار

٣. يجب تأمين التهوية الكافية والإضاءة المناسبة في الحظيرة، وتعريضها لأشعة الشمس، وحمايتها من الرياح الشديدة والبرودة خاصة في فصل الشتاء.
٤. يصمم مبنى الحظيرة بحيث يكون اتجاه الرياح عمودياً على عرض المبنى، وموازياً للطول، وبحيث يمر الهواء في جميع أجزاء المبنى دون إحداث تأثيرات هوائية على المواشي.
٥. نكون جوانب الحظيرة مفتوحة للتهوية ومظللة بأسقف خفيفة.
٦. ضرورة أن تحتوي الحظائر على المعالف الكافية لتغذية الحيوانات ويفضل أن تكون مبنية من الأسمنت وبارتفاع يتناسب مع نوع الحيوانات بأن يكون الارتفاع:

للجاموس والأبقار	٤٥ سم من الأرض
للأغنام والماعز	٢٠ سم من الأرض

٧. ضرورة أن تحتوى الحظائر على أحواض للشرب متصلة بموا سیر للمياه الصحية، أو خزانات للمياه الصحية
٨. أن يساعد تصميم الحظائر على معاينة المشتريين للماشية من مسافة آمنة.

١٠/٥ الاشتراطات الإنشائية :

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال ، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة ، وطرق الخلط والتركيب ، ومدة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط الحديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاولوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفصيلات والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة ، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري ، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

الاشتراطات الكهربائية :

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التميميدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنّباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :

- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات المضئية يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

١٠/٧ اشتراطات الأعمال الصحية :

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

١٠/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى وحدات السوق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٣. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٤. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات- ملحق رقم (٣).



كراسة شروط ومواصفات
أسواق المشاة

١٠. المرفقات "الملاحق"

١١/١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

سعادة أمين: منطقة نجران المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٢٠٢٥ م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران لاستثماره في تطوير وإقامة وتشغيل وإدارة الجزء الجنوبي من سوق المواشي.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال
والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة عطائي
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



١١/٣ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم
٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات
وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع