



كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل معامل الخرسانة والطوب





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	0
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 لغة العطاء	
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٦ تقديم العطاء	١٣
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٩ الضمان	١٤
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣/١١ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٨
	٤/٣ معاينة العقار	١٨
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
	٥/٣ سحب العطاء	٢٠
	٥/٤ تعديل العطاء	٢٠
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢٢
	٦/٢ تسليم الموقع	٢٢





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	٢٤
٧/٢	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٢٤
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤
٧/٤	تنفيذ الأعمال	٢٤
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٤
٧/٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٥
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٥
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٥
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٥
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٦
٧/١١	متطلبات السلامة والأمن	٢٦
٧/١٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦
٧/١٣	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٦
٧/١٤	أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٨
٨/١	مدة العقد	٢٩
٨/٢	فترة التجهيز والتجديد	٢
٨/٣	المحافظة على البيئة	٢٩
٨/٤	معايرة الأجهزة والمعدات والموازين	٢٩
٨/٥	اشتراطات التشغيل والصيانة	٣٠
٨/٦	المواصفات والجودة	٣١
٨/٧	الجهاز الفني للمصنع	٣١
٨/٨	المعدات المتاحة بالمصنع	٣١
٩	الاشتراطات الفنية	٣٢
٩/١	تجديد المصنع	٣٣



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة

م	المحتويات	الصفحة
٩/٢	الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات والعمليات الفنية	٣٩
٩/٣	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٤٠
١٠	الغرامات والجزاءات	٤١
١١	المرفقات	٤٢
١١/١	نموذج العطاء	٤٣
١١/٢	الرسم الكروكي للموقع	٤٤
١١/٣	نموذج تسليم العقار	٤٥
١١/٤	إقرار المستثمر	٤٦
١١/٥	نموذج العقد	



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

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

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة.		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو مصنع الخرسانة الجاهزة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها مصنع الخرسانة الجاهزة.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
مصنع الخرسانة الجاهزة:	هو مصنع يقوم بإنتاج الخرسانة جاهزة الخلط، والتي تستخدم في المشروعات الإنشائية.
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 والمواصفات.



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠/٨/٢٠٢٥م
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	١٩/١٠/٢٠٢٥م
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠/١٠/٢٠٢٥م
إعلان نتيجة المزايدة	تحددده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحددده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	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 والمستثمر، 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	

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية شقراء في طرح مزاييدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير مصنع الخرسانة الجاهزة الموضحة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة .

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 بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها

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

١. لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١١٦٢٢١٤٥٨

٢. فاكس: ٠١١٦٢٢١٢٤٥

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط		مصنع بلك وخرسانة وسفلى	
مكونات النشاط			
موقع العقار	المدينة شقراء	الحي صناعية الريمه	
	الشارع		
	رقم المخطط ١٥٩٠	رقم العقار ١٥	
حدود العقار	شمالاً : ارض فضاء حكومية	بطول ١٠٠'٠٠م	
	جنوباً : شارع عرض ٦٠ متر	بطول ١٠٠'٠٠م	
	شرقاً : القطعة رقم ١٤	بطول ١٠٠'٠٠م	
	غرباً : القطعة رقم ١٦	بطول ١٠٠'٠٠م	
نوع العقار		أرض فضاء	
مساحة الأرض		١٠٠٠'٠٠م ٢	
مساحة المباني			
نوع البناء		مسلح	

الخدمات بالعقار:

مصنع بلك وخرسانة وسفلى

بيانات أخرى

ذات اثر بيئي منخفض

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٣. اشتراطات دخول المزايده والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة 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 لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات 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 المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

٣/٤ الرفع عن طريق منصة فرص.

٣/٥ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ١٩/١٠/٢٠٢٥ م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٦ موعد فتح المظاريف:



الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة يوم الاثنين
الموافق ٢٨/٠٤/١٤٤٧هـ والموافق ٢٠/١٠/٢٠٢٥م.

٣/٧ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٨ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى 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، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٩ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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.

٣/١٠ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١١ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١٢ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ 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.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.



- ٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ 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.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



0. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 0/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز 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.
- 0/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 0/3 سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف. تعديل العطاء:
- 0/4 لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 0/0 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 مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
حق البلدية في الإشراف:
٧/٤/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التجديد بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر. يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٧/٤ 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ مصنع الخرسانة الجاهزة ومطابقتها للمواصفات.
- ٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:



- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/٨ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي :
- ٧/١١/١ وضع الحماية اللازمة لجميع المعدات المتحركة الخطرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات، وغيرها.
- ٧/١١/٢ توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحريق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والكمامات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.
- ٧/١١/٤ تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
- ٧/١١/٥ أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.
- ٧/١١/٦ 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 البلدية أدنى مسئولية
عن ذلك.

- ٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم
تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة
القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء
السنة التعاقدية.
- ٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة
العقد:
٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار
المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من
تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع
غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.
٧/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر
تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١١ أحكام عامة:
٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة
بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية
بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم
عطائه في حالة عدم قبوله.
٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للأحة التصرف بالعقارات البلدية
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي
الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:
مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر- سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:
يمنح المستثمر فترة (١٨ شهر) (ثمانية عشر شهراً) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، تعادل (١٠%) وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، حيث أن قيمة الضريبة المضافة (١٥%) غير شاملة للأجرة السنوية وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ المحافظة على البيئة:
١. يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الأسمنت بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوضاء.
٢. لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.
٣. سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلاطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالأسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
٤. حماية الطرق العامة من تسرب مواد الركام والأسمنت والخرسانة، ونقل الخرسانة المصنعة حديثاً في شاحنات (خلاطة) مخصصة لذلك مع أخذ الاحتياطات الضرورية لمنع سقوط الخلطة في الشوارع العامة.
٥. يتم التخلص من مخلفات الخرسانة في المصنع بعد التفريغ، وغسل وعاء خلط الخرسانة الخاص بالشاحنات، كما يتم التخلص من كافة المخلفات الأسمنتية الأخرى التي تنشأ في المصنع، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها البلدية وحسب توجيهاتها.



٦. يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات الخلطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.
٧. التقيد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وإصدار عنها لاحقاً من تعليمات.
- ٨/٤ معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:
يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع الخرسانة من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للبلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.
- ٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٨/٥/١ تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- ٨/٥/٢ 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.
- ٨/٦ المواصفات والجودة:
٨/٦/١ تكون متطلبات الخلطة الخرسانية وفقاً للمواصفات القياسية المتبعة من ناحية تدرج الركام، وخواصه الفيزيائية، وكمية ونوع الأسمنت المستخدم في الخلطة.
- ٨/٦/٢ تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- ٨/٦/٣ الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة الخرسانة المنتجة المطبقة حالياً والمعتمدة لدى البلدية.



٨/٧ الجهاز الفني للمصنع:

يكون الجهاز الفني المسؤول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال تصنيع وبيع الخرسانة، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:

العدد	التخصص
١	مهندس مواد
٢	فني تقنية خرسانة
٢	فني مختبر
١	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات

٨/٨ المعدات المتاحة بالمصنع:

توجد بالمصنع المعدات الموضحة في الجدول المرفق وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.

جدول كميات المعدات والأدوات المتاحة بالمصنع

مسلسل	المعدة/الألة	المواصفات	العدد



--	--	--	--



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ تجديد المصنع:

يلتزم المستثمر بإعادة تجديد المصنع ومرافقه، ويلتزم في قيامه بذلك بعدم استخدام مواد غير مقاومة للحريق.

٩/٢ ٧/٩ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات facilities والعمليات الفنية:

٩/٢/١ متطلبات تخزين ومناولة المواد:

٩/٢/١/١ الأسمنت:

- ضرورة توفر وعاء silo مستقل لكل نوع من الأسمنت.
- وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الأسمنت.
- أن تكون الأوعية محكمة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

٩/٢/١/٢ الركام:

- يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له أو تكسرات
- وضع حوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.
- وضع فواصل أو حواجز كافية لمنع تداخل أنواع الركام المختلفة
- أن تكون تشوينات الركام على قاعدة صلبة.
- العمل على عدم تعرض الركام للتلوث والأتربة.
- أن يتم نقل ومناولة الركام بطريقة لا تسبب حدوث انفصال حبيبي للركام.
- توفر أوعية bins مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.

٩/٢/١/٣ الماء:

ضرورة توفر مصدر كافٍ للماء بحيث يتم ضخه إلى محطة الخلط بطريقة لا تؤثر على دقة القياس.

٩/٢/١/٤ الإضافات:

- يتم تخزين الإضافات بطريقة تضمن حمايتها من التلوث.
- حماية أوعية تخزين الإضافات من أشعة الشمس.



٩/٢/٢ متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلاطة المركزية:

٩/٢/٢/١ طريقة الخلط :

تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة

٩/٢/٢/٢ نظام التحكم في عملية الخلط :

يراعى ما يلي:

١. توفر نظام آلي للتحكم في الأوزان.
٢. توفر نظام آلي للتحكم في الأحجام.
٣. ضرورة توافر أجهزة تسجيل في محطة التعبئة المركزية قادرة على حفظ سجل دائم لكميات المواد (الأسمنت، الركام، الماء) التي تم قياسها في أي دفعة من الخرسانة المنتجة.

٩/٢/٢/٣ الموازين ودقة قياس المواد:

١. أن تكون دقة الموازين في حدود ٠,٢ % من سعة الميزان.
٢. وجود أوزان معيارية لفحص دقة الموازين (٢٥٠ كجم كحد أدنى)
٣. أن تكون عدادات ومؤشرات الأجهزة واضحة وكبيرة ومغلقة ومحمية من الغبار بحيث يستطيع مشغل الخلاطة قراءتها بسهولة من موقعه المعتاد.
٤. تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:

- $\pm 2\%$ من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.
- $\pm 1\%$ من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.
- $\pm 1\%$ لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.
- $\pm 3\%$ من الكمية المطلوبة للإضافات أو $\pm$ حجم الحد الأدنى للجرعة لكل ١٠٠ كجم من الأسمنت أيهما أعلى.

٩/٢/٢/٤ طريقة إصدار الفواتير:



ضرورة توفر الطريقة المناسبة لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة الحد الأدنى من المتطلبات التالية:

١. اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
٢. الرقم المسلسل لسند الاستلام و الفاتورة.
٣. التاريخ ورقم الشاحنة.
٤. اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.
٥. صنف الخرسانة.
٦. قابلية التشكيل المحددة.
٧. حجم الخرسانة بالمتر المكعب للشاحنة الواحدة.
٨. النسبة الوزنية أو الحجمية لمركبات الخلطات الخرسانية
٩. نوع الأسمنت المستخدم.
١٠. نوع وأقصى مقاس للركام.
١١. أنواع الإضافات Admixtures إن وجدت
١٢. وقت الخلط
١٣. وقت التحميل ووقت الوصول.
١٤. اسم سائق الشاحنة.
١٥. خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.
١٦. الفترة الزمنية المسموح بها بين زمن الخلط في المصنع وزمن الصب في الموقع.
١٧. اسم المواصفة الفنية المعمول بها.
١٨. نتائج الاختبارات التي تجري في الموقع قبل الصب لقوام الخرسانة مثل اختبار الهبوط slump test أو غيره.

٩/٢/٣ متطلبات شاحنات خلط ونقل الخرسانة:

١. يجب أن تكون الشاحنات الناقلة للخرسانة الجاهزة في حالة جيدة وخالية من تراكم الأسمنت والخرسانة عليها، وألا تحمل هذه الشاحنات بأكثر من الحمولة المسموح بها على الطرق، أو الحمولة المسموح بها للشاحنة أيهما أقل وذلك لضمان السلامة العامة.
٢. أن يكون سطح القمع والزلاق chute أملس ونظيفاً.
٣. وجود رقم واضح أو أمر لكل شاحنة.
٤. وجود اسم وشعار المصنع بشكل واضح على الشاحنة.



٥. أن يعمل عداد دوران برميل الشاحنة بشكل سليم.
٦. أن يكون عداد الماء بحالة جيدة.
- ٩/٢/٤ احتياطات إنتاج الخرسانة في الجو الحار:
 ١. وجود مبرد ماء على الأقل في المصنع يعمل بصورة جيدة لتبريد المستخدم في الخلطات الخرسانية، وذلك لمنع ارتفاع حرارة الخرسانة الجاهزة عن الحدود المسموح بها خصوصاً في فصل الصيف.
 ٢. تسقف تشوينات الركام للحماية من أشعة الشمس.
 ٣. وضع رشاشات ماء فوق تشوينات الركام.
 ٤. يستحسن توفر مصنع ثلج في المصنع.
 ٥. توفر خزان ماء مستقل ومعزول للماء البارد.
 ٦. أن تكون أنابيب نقل الماء البارد إلى محطة الخلط مدفونة أو معزولة حرارياً.
 ٧. طلاء أوعية الأسمنت باللون الأبيض و الفاتح.
 ٨. طلاء براميل نقل الخرسانة باللون الأبيض أو الفاتح.

- ٩/٢/٥ متطلبات مختبر الجودة والتجهيزات الخاصة به:
- ٩/٢/٥/١ أن تكون المساحة كافية للقيام بجميع أنشطة المختبر وبشكل منظم، بحيث يؤخذ في الاعتبار توافر أماكن مخصصة لتخزين العينات والمسطحات، التي يحتاج إليها كسر العينات وغرف أحواض المعالجة واختبارات الخرسانة المتصلدة، وكذلك اختبارات تحليل المياه واختبارات الركام والأسمنت (الكيميائية والميكانيكية) واختبارات المواد المضافة والأماكن المخصصة للعاملين في المختبر وغيرها من أعمال المختبر.
- ٩/٢/٥/٢ توافر الأجهزة الضرورية والتجهيزات الأساسية والإضافية في المختبر مثل:
١. ماكينة كسر عينات الخرسانة.
 ٢. جهاز تقسيم العينات.
 ٣. مجموعة مناخل قياسية ومنها منخل رقم ٢٠٠
 ٤. مجموعة قياس الكثافة النوعية للركام.
 ٥. جهاز لوس أنجلوس.



٦. جهاز تعيين نسبة الفراغات.
 ٧. ميزان دقة ١ جرام وميزان ١٠ جرام.
 ٨. فرن تجفيف.
 ٩. وعاء تعيين وحدة الوزن.
 ١٠. أحواض ماء للمعالجة.
 ١١. مكعبات قياسية (١٠×١٠×١٠ سم).
 ١٢. مجموعة مكعبات قياسية (٢×٢×٢ بوصة).
 ١٣. قوالب أسطوانية قياسية (١٢×٦ بوصة).
 ١٤. جهاز قياس الهبوط slump.
 ١٥. جهاز قياس درجة الحرارة.
 ١٦. جهاز قياس زمن الشك للأسمنت.
 ١٧. جهاز قياس زمن الشك للخرسانة.
 ١٨. ماكينة أخذ عينات قلب الخرسانة.
 ١٩. أجهزة اختبار غير متلفة للخرسانة.
 ٢٠. خلاطة لعمل الخلطات التجريبية.
- ٩/٢/٥/٣ أن يكون المختبر مكيفاً وجيد التهوية ومنظماً بشكل جيد.
- ٩/٣ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- ٩/٣/١ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٩/٣/٢ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مصانع
الخرسانة الجاهزة

١٠. المرفقات "الملاحق"



نموذج عطاء يقدم في مزايمة بالظرف المختوم (نموذج ٧/١)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصفحة بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن
رغبتكم تأجير موقع في مدينة
وتشغيل مصنع خرسانة جاهزة.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها
() () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط
والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة
سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:
التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/١)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ: / / ١٤هـ
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤هـ، لاستخدامه في إدارة وتشغيل مصنع خرسانة جاهزة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع..... الختم رئيس بلدية التوقيع..... - صورة لملف العقار	



١١/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- الاطلاع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- الاطلاع على جميع الأنظمة الخاصة في لائحة الاستثمار المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
(أ) الاطلاع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/٧/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣هـ
(ب) الاطلاع على الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.
- ٣- معائنة الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة وان يقبله كما هو على حالته وان يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي .
- ٤- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية .
- ٥- يجب على المستثمر رفع عمل مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع .
- ٦- يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط اخر لغير ما خص له .



- ٧- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الاعمال بل يجب على المستثمر معالجة تكل الاشغالات قبل البدء في تنفيذ النشاط وعلى حسابة الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك .
- ٨- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم العطاء للمنافسة
- ٩- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية في تسليم الموقع أن يكون خالي من الشوائب ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة .
- ١٠- يتم ارفاق شهادة تفيد بأن النشاط ذات إثر بيئي منخفض من مكتب معتمد.

الختم

التوقيع





نموذج العقد



رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

١. اسم

البلدية.....ومقرها.....ويمثلها

في التوقيع على هذا

العقد.....بصفته.....طرف

أول

العنوان

.....

.....

هاتف.....فاكس.....

.....

ص.ب.....المدينة......الرمز

البريدي.....

البريد

الإلكتروني.....

.....

٢. اسم

المستثمر.....

.....

شركة /

مؤسسة.....

.....

سجل تجاري رقم.....صادر

من.....بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا

العقد.....بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض

رقم.....طرف ثاني



العنوان

.....

.....

هاتف.....فاكس.....

.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز.

البريدي.....

البريد

الإليكتروني.....

.....

بناء على الإجراءات المنتهية بكتاب رقم
في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني
لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى

الموقع : هو مصنع الخرسانة الجاهزة المقام على الأرض
المملوكة للبلدية والمبين مكانه في المادة الثالثة
من العقد.

العقار : هو مصنع الخرسانة الجاهزة الموضحة بياناته في
المادة الثالثة من العقد.

المشروع : هو مصنع الخرسانة الجاهزة المراد إدارته وتشغيله
من المستثمر.

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

الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

المادة : مستندات العقد

الثانية

المستندات التالية مكملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل
مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.



٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار
الثالثة

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي : الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً: بطول
- مترا
- جنوباً: بطول
- مترا
- شرقاً: بطول
- مترا
- غرباً: بطول
- مترا
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ()
- مساحة المباني: متر مربع

المادة : الغرض من العقد
الرابعة

الغرض من العقد هو استثمار مصنع الخرسانة الجاهزة بياناته في المادة الثالثة من العقد ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة : مدة العقد
الخامسة

مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.



المادة : فترة التجهيز والتجديد
السادسة

يعطى المستثمر فترة () للتجهيز والتجديد، وهي تعادل ١٠% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة : الإيجار السنوي
السابعة

الإيجار السنوي للعقار ريال ()
ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،
المادة : التزامات المستثمر
الثامنة

- يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :
١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
 ٢. تجهيز وتجديد المشروع خلال المدة المحددة لذلك.
 ٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
 ٤. تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والواردة بالكراسة المرفقة بهذا العقد.
 ٥. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
 ٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإدارة وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
 ٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.



٨. الالتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية لإقامة مصانع بيع الخرسانة الجاهزة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
- المادة : الرقابة على تنفيذ العقد
- التاسعة
- للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.
- المادة : الالتزام بالنشاط المحدد
- العاشر
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

- المادة الحادية : التنازل عن العقد
- عشر
- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.
- المادة الثانية : الغرامات والجزاءات
- عشر
- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات، ويحق للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بجودة الخرسانة المنتجة بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- المادة الثالثة : فسخ العقد
- عشر
- يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :



١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والتجديد المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة : إلغاء العقد الرابعة عشر

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة : المنشآت المقامة على العقار الخامسة عشر

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة : مرجع العقد السادسة عشر



فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٣/٩/١٤٢٣هـ.
المادة : الفصل في النزاع بين الطرفين
السابعة عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦هـ.

المادة : شروط أخرى
الثامنة عشر
الشرط الخاص _____
.....
.....
.....

المادة التاسعة :
عشر
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،
حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني