

كراسة شروط ومواصفات لإقامة

(مركز نقلیات)

قطعه رقم ٦٦ مخطط ١٥٩٠

كراسة شروط ومواصفات لإقامة كراج مواقف نقلات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٦
٢	وصف العقار	٧
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:	٨
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	٨
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	٩
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	٩
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٠
	٣/٥ تقديم العطاء	١٠
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٠
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٠
	٣/٨ الضمان	١١
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١١
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٢
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:	١٢
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٢
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٢
	٤/٣ معاينة العقار	١٣
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:	١٣
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٣
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٤
	٥/٣ سحب العطاء	١٤
	٥/٤ تعديل العطاء	١٤
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار:	١٥
	٦/١ الترسية والتعاقد	١٦
	٦/٢ تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة:	١٧
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	١٧
	٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	١٨
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٨

١٩	٧/٤ حق البلدية في الإشراف
١٩	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له
١٩	٧/٦ التأجير من الباطن التنازل عن العقد
٢٠	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية
٢٠	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن
٢٠	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢١	٧/١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢١	٧/١١ أحكام عامة

٢١	الاشتراطات الخاصة:	٨
٢١	٨/١ مدة العقد	
٢١	٨/٢ فترة التجهيز والتجديد	
٢٢	٨/٣ الأجرة مقابل الوقوف	
٢٢	٨/٤ تخصيص مواقف للمعوقين	
٢٢	٨/٥ تشغيل المواقف	
٢٢	٨/٦ الصيانة	
٢٢	٨/٧ مكتب خدمة المواقف	
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	٩/١ تجديد وتجهيز المواقف	
٢٢	٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
	المرفقات	١٠
٢٢	١٠/١ نموذج العطاء	
٢٢	١٠/٢ إقرار المستثمر	

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 الإلكترونية "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	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)		
٤	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٥	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إقامة مركز نقلیات.
العقار	إقامة مركز نقلیات.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى إقامة وتشغيل وإدارة المشروع.
المستثمر	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة 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"

ب. الجدول الزمني لإجراء المزايدة حتى بداية العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	٢٠/٠٨/٢٠٢٥م	تاريخ الإعلان
	١٩/١٠/٢٠٢٥م	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	٢٠/١٠/٢٠٢٥م	موعد فتح المظاريف
	تحدده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	سداد أجرة السنة الأولى

ترغب بلدية شقراء في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجيرارض لإنشاء وتشغيل مركز نقليات الواردة بياناته في وصف العقار لإنشائها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . 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 المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا: لإدارة الاستثمارات

أو عن طريق المراسلة للبلدية عبر منصة فرص

٢. وصف العقار

إنشاء وإدارة مركز نقلیات					نوع النشاط	
الموقع فضاء					مكونات النشاط	
المدينة		شقراء		الحي: صناعية الريمه		
الشارع:						
رقم المخطط		١0٩٠		رقم العقار		
قطعة رقم ٦٦/						
شمالاً		القطعة رقم ٤0		بطول		
جنوباً		شارع عرض ٤٠ متر		بطول		
شرقاً		شارع عرض ٢٠ متر		بطول		
غرباً		القطعة رقم ٦٧		بطول		
أرض فضاء					نوع العقار	
٢م٢٢0٠					مساحة الأرض	
					مساحة المباني	
					عدد الأدوار	
حسب شروط البلدية (مسلح)					نوع البناء	

بیانات أخرى:
ذات اثر بیئي منخفض

٣. اشتراطات دخول المزايدة

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مواقف النقليات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ 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 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 بمسند 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:

تقدم العطاءات إلكترونياً عن طريق ارفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق موقع "فرص"

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه:

يوم	الأحد	١٩	١٠	٢٠٢٥م	الموافق	٢٧	٠٤	١٤٤٧هـ
-----	-------	----	----	-------	---------	----	----	--------

موعد فتح المظاريف :

يوم	الأثنين	٢٠	١٠	٢٠٢٥م	الموافق	٢٨	٠٤	١٤٤٧هـ
-----	---------	----	----	-------	---------	----	----	--------

٣/٥ تقديم العطاء:

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

٣/٥/٢ 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.

٣/٥/٣ نسبة زيادة العائد السنوي ، وذلك بما يتراوح ما بين ٥% الى ١٠% كل (٥) خمس سنوات.

٣/٥/٤ يقدم أصل الضمان البنكي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويقدم في إدارة الاستثمار.

٣/٥/٥ يجب تقديم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط (furas.momra.gov.sa) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣/٦/١ 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.

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

٣/٦/٣ لا يحق للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

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

٣/٨ الضمان:

٣/٨/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن آجار سنة من عطاءه السنوي، 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 دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

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

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١٠ مستندات العطاء:

- 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 المستثمر.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)
- ٣/١٠/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٥ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة بختم البلدية الرسمي وموقعة من المستثمر ومختومة بختمه تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣/١١ سرية المعلومات :

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

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 لعطائه، 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 فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بالعقار والأعمال المتعلقة به.

٤. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ 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 والمؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف،

على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات والمؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤ 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.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد، 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.

٥. 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 ترسيه 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 في هذه الحالة من تاريخ الإشعار.

٦. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يلتزم المستثمر بتجهيز وتوصيل جميع أعمال البنية التحتية والسطحية للمخطط (كهرباء ، اتصالات ، مياه ، صرف صحي ، طرق اسفلتيه) وأي خدمات للموقع ويكون ذلك

يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً لتنفيذ جميع أعمال البناء وطريقة التنظيم والدهان المطلوب إجرائها.

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

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة

٧/٤ 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 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات.

٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاءات المطلوبة إشعار البلدية ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر- يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الأرض 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 من الباطن، أو 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/٨/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/٨/٣ المسؤولية عن الأضرار التي تحدث من موظفيه، أو عماله، للآخرين أو ممتلكاتهم أثناء أداء العمل، وعليه تعويض المتضرر عما يلحق به، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/٨/٤ 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 أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية 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:

٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفز على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٧/١٠/٢ تؤول ملكية المباني والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١١ أحكام عامة:

٧/١١/١ جميع مستندات وو ثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١١/٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة للأحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٨٨٤٣ في ٢٦/٨/١٤٤٢هـ.

٧. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد خمس سنوات هجرية تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والتجديد

يمنح المستثمر فترة (٩٠ يوم) من مدة العقد للتجهيز والتجديد غير مدفوعة الأجرة ومدسوبة من مدة العقد، تعادل (٥٠%) وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد. حيث أن قيمة الضريبة المضافة (١٥%) غير شاملة للأجرة السنوية.

٨/٣ مكتب خدمة المواقف:

يوفر المستثمر مكتب لخدمة المواقف بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج يكون مسئولا عن ملاحظة السيارات بالموقف ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة الموقف وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.

الاشتراطات الفنية

٩/١ الاشتراطات الفنية العامة:

١. الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية وترشيد المياه، متطلبات ترشيد الطاقة، وغيرها) وجميع اشتراطات الجهة المشرفة -إن وجدت- فيما يخص مراكز خدمات النقل، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

٢. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة لدى الوزارة.

وذلك حسب القرار الوزاري رقم ٤٦٠٠٨٨٢١٢٧/١ وتاريخ ١٨/١٠/١٤٤٧هـ. للاشتراطات البلدية لمراكز خدمات النقل.

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. الحد الأدنى لمكونات مركز (النقل بالحافلات، نقل البضائع الخفيفة، مركز نقل السيارات وسحب المركبات، مركز تأجير الشاحنات، مركز تقييم)
٢. الحد الأدنى لمكونات مركز إيواء (الشاحنات، الحافلات، سيارات الأجرة، مركبات النقل الخفيف، مركبات النقل والسحب) من مكتب إدارة.
٣. يجب عمل أسوار مصمتة على حدود الموقع المستقل من جهة الجوار الملاصق للسكني فقط، ويكون الحد الأدنى لارتفاع السور ٢,٤م وأن تكون الأسوار الأمامية على الشوارع التجارية نافذة (غير مصمتة).
٤. يجب ألا يقل عرض المدخل أو المخرج عن ٣,٥م، ويكون بعرض ٦,٠٠م إذا استخدم مدخل وخرج واحد (مشترك).

٥. الالتزام بتنظيم المدخل والمخرج للخدمات المرفقة بالمركز بطريقة تحد من التعارض في حركة السير للمركبات داخل المركز، وتكون هذه الحركة مخططة مرورياً

بطريقة انسيابية، وبدون تعارض بين الدخول والخروج مع التحكم في هذه الحركة باللوحات والإشارات المرورية.

٦. توفير مياه ومغاسل للأيدي ومصلى.

٧. يجب أن يتم فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المستفيدين.

٨. في حال تخصيص مكان لغسيل أو صيانة خفيفة للمركبات داخل المركز (النقل بالحافلات، نقل البضائع، نقل البضائع الخفيفة، مركز نقل السيارات وسحب المركبات، مركز تأجير الشاحنات) فيجب على المنشأة الالتزام بالاشتراطات التالية:

- ألا تتجاوز منطقة الغسيل عن ٢م٣٠ ومنطقة الصيانة عن ٢م٣٠ أو ١٠% من المساحة الإجمالية للموقع.
- ألا يكون موقع الصيانة في واجهة المبنى ولا يعيق حركة دخول وخروج المركبات.
- مراعاة عدم إزعاج المجاورين من خلال توفير أنظمة العزل اللازمة للحد من الضوضاء الناتجة عن المعدات المستخدمة وفق اللائحة التنفيذية للضوضاء.
- لا يسمح بصرف أي مياه أو سوائل خارج الموقع نهائياً، ويجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC701) لتنفيذ متطلبات الصرف الصحي، متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- توفير مخزن لتخزين معدات وقطع المركبات، والتخلص من التالف منها بالطرق النظامية.

٩/٣ اشتراطات الواجهات والمظهر العام:

١. يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المركز/المنشأة وفقاً للكود العمراني للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده، يكون تصميم الواجهة وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من البلدية.

٢. يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنايب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكييف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.
٣. في حال المراكز المغلقة، يجب توفر مداخل ومخارج للسيارات بالإضافة إلى أبواب عادية لدخول العاملين.
٤. يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار.

٩/٤ اشتراطات الدرج والأرصفة الخارجية:

١. يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
 ٢. يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
 ٣. يجب توفير منحدر لذوي الإعاقة في حدود المركز/المنشأة، ويستثنى من ذلك المباني المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
 ٤. يجب أن يكون المنحدر خالي من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
 ٥. يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المركز/المنشأة.
 ٦. يجب أن يخلو الدرج والأرصفة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المركز/المنشأة أو الخروج منها أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
 ٧. يجب الالتزام بالميل المسموح بها -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.
- #### ٩/٥ اشتراطات الأرضيات:

١. يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201).

٢. يجب أن تكون أراضي المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية مرصوفة بمواد غير مثيرة للأتربة مثل الأسفلت والبلاط الأسمنتي (انترلوك)، وبميلول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٣. يجب رفع منسوب الأرضية عن منسوب الموقع الخارجي مسافة لا تقل عن ٣٠ سم لصرف المياه على الأرضيات بكفاءة.

٤. يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.

٩/١ اشتراطات الأسقف:

١. يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.

٢. يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهياكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالإعتبار مراعاة متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.

٣. يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.

٩/٧ اشتراطات الإضاءة:

١. يجب تزويد المركز/المنشأة ومرافقه بما فيها المخزن بوسائل ومعدات إضاءة وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.

٢. يجب التأكد من كفاءة توزيع الضوء وتغطيته لجميع مساحات المركز/المنشأة بما فيها المخزن، بما يضمن سلامة العاملين والمستفيدين.

٣. يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج المركز/المنشأة.

٩/٨ الاشتراطات الإنشائية:

١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٢. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٣. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٤. عند استخدام نظام إنشائي حديدي يقدم نسخة كاملة من المخططات المعتمدة لهذا الانشاء مع التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

٥. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٦. 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 بورتلاند عادي مع إضافات.

٧. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لجميع الانشاءات واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن المجاورين مع باقي أجزاء مبنى المشروع.

٩/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار.

٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٥. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٦. يجب تجهيز المبنى الخرساني والإنشاءات الحديدية بشبكة الكشف والانذار عن الحريق.

٧. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً 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.
٨. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية ليسهل توزيع التيار الكهربائي إلى إنشاءات المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٩/١٠ 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 للشئون الفنية.

٩/١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى المواقف من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٤. 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.
٥. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في أجزاء المشروع.
٦. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

٨. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة / رئيس بلدية المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم لإقامة مركز نقليات

قطعة رقم (/) بمخطط الصناعية رقم / ق في وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات

المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما

تمت معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

لذا فإننا 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.

أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم

٤٨٨٤٣ في ٢٦/٨/١٤٤٢هـ.

ب. الاطلاع على الاشتراطات البلدية والفنية لمراكز خدمات النقل الصادرة من

وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم ١/٢٧١٨٢٠٠٤٦٠٠ وتاريخ ١٨/١/١٤٤٧هـ.

٣. معاينة الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما

هو على حالته وأن 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 آخر لغير ما خصص له.

٧. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على

المستثمر معالجة كل الاشغالات قبل البدء في تنفيذ النشاط وعلى حسابه 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 الطرفين.

١٠. يتم إرفاق شهادة تفيد بأن النشاط ذات أثر بيئي منخفض من مكتب معتمد.

١٤٤٧هـ / /

التوقيع

الاسم

الختم