



# كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن





### المستودعات والمخازن

|    |      |                                                              |
|----|------|--------------------------------------------------------------|
| ٦  | ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.             |
| ٧  | ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى |
| ٨  | ١    | مقدمة                                                        |
| ١٠ | ٢    | وصف العقار                                                   |
| ١٢ | ٣    | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                              |
| ١٣ | 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                                                 |
| ١٤ | 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                                               |
| ١٦ | ٤    | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                             |
| ١٧ | ٤/١  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                |
| ١٧ | ٤/٢  | الاستفسار حول بيانات المزايدة                                |
| ١٧ | ٤/٣  | معاينة العقار                                                |
| ١٨ | ٥    | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف             |
| ١٩ | 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 | ٥/٥  | حضور جلسة فتح المظاريف                                       |





## كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن

| م | المحتويات                                                         | الصفحة |
|---|-------------------------------------------------------------------|--------|
| ٦ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                    | ٢٠     |
|   | ٦/١ الترسية والتعاقد                                              | ٢١     |
|   | ٦/٢ 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 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | ٢٣     |
|   | ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     | ٢٤     |
|   | ٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له                                | ٢٤     |
|   | ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | ٢٤     |
|   | ٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية                                      | ٢٤     |
|   | ٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن                                       | ٢٤     |
|   | ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   | ٢٥     |
|   | ٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          | ٢٥     |
|   | ٧/١٣ أحكام عامة                                                   | ٢٥     |
| ٨ | الاشتراطات الخاصة                                                 | ٢٦     |
|   | ٨/١ مدة العقد                                                     | ٢٧     |
|   | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء                                         | ٢٧     |
|   | ٨/٣ أنشطة المستودع                                                | ٢٧     |
|   | ٨/٤ أسلوب وطريقة التخزين                                          | ٢٧     |
|   | ٨/٥ الالتزام بالاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية         | ٢٧     |
|   | ٨/٦ مواقف السيارات                                                | ٢٧     |
|   | ٨/٧ الصيانة                                                       | ٢٧     |



## كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن

| م  | المحتويات                                     | الصفحة |
|----|-----------------------------------------------|--------|
| ٩  | اشتراطات الأمن والسلامة                       | ٣٠     |
|    | ٩/١ الإجراءات الأمنية                         | ٣١     |
|    | ٩/٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار         | ٣١     |
|    | ٩/٣ اللوحات الإرشادية                         | ٣١     |
|    | ٩/٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية          | ٣١     |
|    | ٩/٥ خطة الطوارئ                               | ٣١     |
|    | ٩/٦ تدريب العاملين                            | ٣١     |
|    | ٩/٧ تأمين مستلزمات الإسعاف                    | ٣١     |
|    | ٩/٨ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني           | ٣١     |
|    | ٩/٩ المسؤولية عن حوادث العمل                  | ٣٢     |
| ١٠ | الاشتراطات الفنية                             | ٣٤     |
|    | ١٠/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | ٣٥     |
|    | ١٠/٢ الاشتراطات المعمارية                     | ٣٥     |
|    | ١٠/٣ الاشتراطات الإنشائية                     | ٣٦     |
|    | ١٠/٤ اشتراطات الأعمال الصحية                  | ٣٧     |
|    | ١٠/٥ الاشتراطات الأعمال الكهربائية            | ٣٧     |
| ١١ | المرفقات                                      | ٣٨     |
|    | ١١/١ نموذج العطاء                             | ٣٩     |
|    | ١١/٢ الرسم الكروكي للموقع                     | ٤٠     |
|    | ١١/٣ نموذج تسليم العقار                       | ٤١     |
|    | ١١/٤ إقرار المستثمر                           | ٤٢     |
|    | ١١/٥ نموذج العقد                              | ٤٣     |





### 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 بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) ([www.fursa.momra.gov.sa](http://www.fursa.momra.gov.sa)) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرصة" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل-في ظرف مختوم ومغلق-من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

| مسلسل | المستند                                                                                                                         | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١     | نموذج العطاء المرفق بالكراسة                                                                                                    |          |           |
| 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 (في حالة الشركات والمؤسسات) خاص بالفرصة المطروحة وصورة الهوية في حال (الأفراد)              |          |           |
| ٥     | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                          |          |           |
| ٦     | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستودعات.                                                                              |          |           |
| ٧     | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وتسليم أصل خطاب الضمان للبلدية قبل موعد فتح المظاريف بعد رفعه علي المنصة. |          |           |
| ٨     | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                               |          |           |
| ٩     | صوره ساريه المفعول من شهادة السعودة.                                                                                            |          |           |
| ١٠    | صوره سارية من التامينات الاجتماعية.                                                                                             |          |           |
| ١١    | صوره سارية من الزكاه والدخل .                                                                                                   |          |           |



## تعريف المفردات الواردة بكراسة

### الشروط والمواصفات

**المشروع:** هو محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة / المخزن المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

**العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة / المخزن.

**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة.

**مقدم العطاء:** يقصد به الفرد أو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة

**المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية

**المنافسة الالكترونية** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) ([WWW.FURAS.MOMRA.GOV.SA](http://WWW.FURAS.MOMRA.GOV.SA)) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

**اللائحة** لائحة التصرف بعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها







## اللوائح التي تطبق على الكراسة

- دليل تصميم مواقف السيارات الصادر ١٤٤١ هـ
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة  
[[www.saso.gov.sa](http://www.saso.gov.sa)].
- المقاييس البنائية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة  
<https://www.pme.gov.sa/>
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت  
[www.momra.gov.sa](http://www.momra.gov.sa)
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa] وخصوصاً إصدارته التالية:

- كود البناء السعودي (SBC201) Saudi Building Code - General
- مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306) Saudi Construction Code
- الكود السعودي الكهربائي (SBC401) Saudi Electrical Code
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501) Saudi Mechanical Code
- الكود السعودي لترشيد الطاقة (Non Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601)
- الكود الصحي السعودي (SBC701) Saudi Sanitary Code
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801) (Saudi Fire Code)





الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

| البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                        | التاريخ |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                  |         |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)                                                                                                                           |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)                                                                                                                           |         |
| إعلان نتيجة المزايمة                     | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر.                                                       |         |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                    |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | 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. |         |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                            |         |
| موعد سداد أجرة السنوات التالية           | في بداية كل سنة إيجارية                                                                                                                                                                    |         |







كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ١. مقدمة





## ١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة دومة الجندل في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة وساحة تحميل وتنزيل بضائع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة إلكترونياً، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة / 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 بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٤٦٢٢٢٩٩٥

٢. تقديم الاستفسارات إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٢. وصف العقار



## ٢. وصف العقار

|               |                                                                                     |                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| النشاط        | إنشاء وتشغيل وإدارة محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة وساحة تفريغ وتحميل البضائع |                             |
| مكونات النشاط | محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة وساحة تفريغ وتحميل البضائع                     |                             |
| موقع العقار   | المدينة محافظة دومة الجندل                                                          | مخطط صناعات صغيرة ومستودعات |
| حدود العقار   | رقم المخطط : ١٤٣٦/٢/٤/٧                                                             |                             |
|               | رقم القطعة (أ/٨)                                                                    |                             |
|               | شمالاً : قطعة رقم أ/٦                                                               | بطول: ٤٨,٩٤ م               |
|               | جنوباً : شارع عرض ٢٠,٠٠م+شطفة ٧,٠٩متر                                               | بطول: ٤٤,٦١ م               |
|               | شرقاً : قطعة رقم أ/٩                                                                | بطول: ٥٤,٩٩ م               |
|               | غرباً : شارع عرض ٢٠,٠٠م                                                             | بطول: ٤٩,٩٨ م               |
| نوع العقار    | أرض استثمارية (محلات - مستودعات قطع غيار معدات ثقيلة - ساحة تفريغ وتحميل البضائع)   |                             |
| مساحة الأرض   | ٢٦٩٦,٤٦ متر مربع                                                                    |                             |
| مساحة المباني |                                                                                     |                             |
| عدد الأدوار   | وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادرة بهذا الشأن       |                             |
| نوع البناء    | وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن                  |                             |

### الخدمات بالعقار:

### بيانات أخرى:

- في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسب الأرضية فإن الأمانة / البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.
- في حال وجود أعمال إنشائية ظاهرة أو غير ظاهرة (أسفل الأرض) يحق للمستثمر استخدامها واستكمالها ضمن أعمال الإنشاء الجديدة بعد موافقة الأمانة / البلدية وفي حال عدم رغبته لذلك يمكن إزالتها على حسابه الخاص.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وإدارة وتشغيل محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة / مخزن في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين 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، أو كانوا ممن لديهم استثمارات مع البلدية ولم يتم الانتهاء من تنفيذها خلال مدة التنفيذ بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل محلات ومستودعات قطع غيار معدات ثقيلة / المخازن 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 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 المستثمر 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 الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".

#### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية "فرص".







### ٣/٦ تقديم العطاء:

- i. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ii. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) ([furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa))، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- iii. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 وفاكسه والبريد الإلكتروني 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 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 الالكترونية، 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 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، ولأمانة / 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 :



- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المقدم باسم بلدية محافظة دومة الجندل، 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقبلاً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان :
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية .
- ٣/١١ 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 إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، 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.
- ٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- ٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٣/١٢ سرية المعلومات:

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





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

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 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 عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) 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 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.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

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





## ٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب 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 ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa)، 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 ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

### ٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف في بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

### ٥/٤ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.







كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٦/١/٢ يتم إشعار من رست عليه المنافسة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

٦/١/٣ يجوز للأمانة/ 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 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه الموضح بكراسة الشروط والمواصفات وأيضاً عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر الموضح بكراسة الشروط والمواصفات، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٧. 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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل استيفاء كافة الاشتراطات والضوابط والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المحلات والمستودعات 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:

• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

• التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة، والأصول الفنية، وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة مسبقاً.

• 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.

• استلام الأعمال المنفذة والمطابقة مع المخططات ومواصفات المشروع.

#### 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/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية 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 مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٧/٧ 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.

#### ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو 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 عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ٧/٩ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

٧/١٠/١ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

٧/١٠/٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٧/١٠/٣ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧/١٠/٤ يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكات أيا كان نوعها ، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

**٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يحق للأمانة /البلدية 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.

**٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

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

**٧/١٣ أحكام عامة:**

٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٣/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٣/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧/١٣/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة

بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية

الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية

الصادرة بقرار إدارة بـ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٨. الاشتراطات الخاصة







## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (١٥ عام) (خمسة عشر عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية، مع وجود زيادة للقيمة الإيجارية بواقع (٥%) (خمسة بالمائة) كل خمس سنوات.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٨/٣ أنشطة المحلات:

- تشمل أنشطة المحلات التجارية على مجموعة من المحلات التجارية مختلفة المساحات بنشاط قطع غيار السيارات.
- لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المحلات التجارية

### ٨/٤ أنشطة المستودع:

١. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
٢. لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودع.
٣. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.

### ٨/٥ أسلوب وطريقة التخزين:

- ١/٤/٨ يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.
- ٢/٤/٨ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.

- ٣/٤/٨ يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

### ٨/٦ الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية:

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

### ٨/٧ مواقف السيارات:

- ١/٦/٨ يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل ٧٠ متر مربع من مساحة البناء.

- ٢/٦/٨ تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

### ٨/٨ الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

- ٨/٧/١ إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبنى  
المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة،  
ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.
- ٨/٧/٢ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحريق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- ٨/٧/٣ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية  
وأعمال الصيانة المنفذة.
- ٨/٧/٤ تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) للأمانة/ البلدية من مكتب هندسي معتمد من  
الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات  
والاستبدالات التي نفذت.
- ٨/٧/٥ يحق للأمانة/ البلدية إغلاق المستودع/ المخزن في حالة عدم التزامه بإجراء  
أعمال الصيانة والمعايرة الدورية





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٩. اشتراطات الأمن والسلامة





## ٩. اشتراطات الأمن والسلامة

### ٩/١ الإجراءات الوقائية :

- ٩/١/١ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٩/١/٢ لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب ، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع/المخزن.

### ٩/٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

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

### ٩/٣ اللوحات الإرشادية:

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

### ٩/٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

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

### ٩/٥ خطة الطوارئ:

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

### ٩/٦ تدريب العاملين:

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

### ٩/٧ تأمين مستلزمات الإسعاف:

- يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

### ٩/٨ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

#### ٩/٩المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ١٠. الاشتراطات الفنية





## ١٠. الاشتراطات الفنية

### ١٠/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

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

### ١٠/٢ الاشتراطات المعمارية :

١٠/٢/١ الارتدادات:

• الارتداد الأمامي.....

• الارتدادات الجانبية .....

• الارتداد الخلفي.....

١٠/٢/٢ الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملاً الميزانين إن وجد.

١٠/٢/٣ يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.

١٠/٢/٤ يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن ١٠% من المساحة المبنية.

١٠/٢/٥ يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعية أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.

١٠/٢/٦ يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل ٢٠٠٠ متر مربع من مساحة المستودع، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.

١٠/٢/٧ يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن ٢٥ متراً مربعاً.

١٠/٢/٨ يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.

١٠/٢/٩ يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.

١٠/٢/١٠ يجب ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك في الطابق الأرضي عن ١٩٠سم من سطح الرصيف.

١٠/٢/١١ يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

١٠/٢/١٢ يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن ١٥ متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.





١٠/٢/١٣ لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.  
١٠/٢/١٤ في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبغات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

### ١٠/٣ الاشتراطات الإنشائية:

١٠/٣/١ عمل جسات للتربة وإجراء الاختبارات اللازمة لتحديد نوعيتها ومحتواها والجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الأساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.

١٠/٣/٢ يدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل : نسب خلط الخرسانات العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب والمعالجة، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع حديد التسليح في البلاطات والكمرات المستمرة والمنتهية، وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهياكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية، وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط...إلخ.

١٠/٣/٣ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة والبلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٠/٣/٤ 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 إسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

١٠/٣/٥ تصمم الأرضيات الخرسانية للمستودعات لتتحمل أقصى ثقل من المواد متوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.

١٠/٣/٦ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.

### ١٠/٤ اشتراطات الأعمال الصحية:

١٠/٤/١ إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.  
١٠/٤/٢ ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.

### ١٠/٥ اشتراطات الأعمال الكهربائية:



١٠. الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو ٣ فاز، ٢٢٠/٣٨٠ فولت، ٦٠ هرتز، ٤ أسلاك.
١١. تصميم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
١٢. اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
١٣. أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
١٤. وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.
١٥. تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة — قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
١٦. ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسليك وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
١٧. الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ١١. المرفقات (الملاحق)





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

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)  
(furas.momra.gov.sa) بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع  
في مدينة لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل محلات ومستودعات  
قطع غيار معدات ثقيلة (مخزن).  
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 للجهالة .  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ريال ) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع  
صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا يقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المقدم وكافة  
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| اسم الشركة        |               |
| رقم السجل التجاري |               |
| صادرة من          | بتاريخ        |
| نوع النشاط        |               |
| هاتف              | فاكس          |
| البريد الإلكتروني | جوال          |
| ص.ب               | الرمز البريدي |

العنوان: .....

التوقيع  
التاريخ  
الختم الرسمي



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

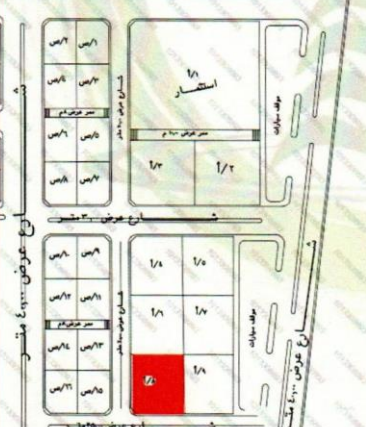
## ١١/٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)







المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------|------------|
| <p>نوع الموقع/<br/>استثمارية دومة الجندل</p>                                                                                                                    |  <p>بلدية محافظة دومة الجندل</p> | <p>المملكة العربية السعودية<br/>امانة منطقة الجوف<br/>بلدية محافظة دومة الجندل</p>                                                   |                  |                 |            |            |
|  <p>الشمال</p>                                                                 | <p>الموقع استثماري - بمخطط صناعات صغيرة ومستودعات<br/>المعتمد برقم ١٤٣٦/٢/٤/٧</p>                                 |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
| <p><b>الحدود والاطوال للقطعة رقم ١/٨</b></p>                                                                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
| <p>قطعة رقم ١/٦</p>  <p>شارع عرض ٢٥,٠٠ متر</p>                                | <p>قطعة رقم ١/٩</p> <p>بطول ٤٨,٩٤ متر<br/>بطول ٤٤,٦١ متر<br/>بطول ٥٤,٩٩ متر<br/>بطول ٤٩,٩٨ متر</p>                | <p>الشمال / قطعة رقم ١/٦<br/>الجنوب / شارع عرض ٢٥,٠٠ متر + شطبة ٧,٠٩ متر<br/>الشرق / قطعة رقم ١/٩<br/>الغرب / شارع عرض ٢٥,٠٠ متر</p> |                  |                 |            |            |
|                                                                              | <p>نوع الارض / استثمارية<br/>المساحة / ٣٦٩٦,٤٦ م<sup>٢</sup></p>                                                  |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
| <p><b>احداثي الموقع</b></p> <table border="1"><tr><td>الاحداثي الشمالي</td><td>الاحداثي الشرقي</td></tr><tr><td>٢٩,٧٨٤٤٠٠°</td><td>٣٩,٨٢٧٥٠٠°</td></tr></table> |                                                                                                                   |                                                                                                                                      | الاحداثي الشمالي | الاحداثي الشرقي | ٢٩,٧٨٤٤٠٠° | ٣٩,٨٢٧٥٠٠° |
| الاحداثي الشمالي                                                                                                                                                | الاحداثي الشرقي                                                                                                   |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
| ٢٩,٧٨٤٤٠٠°                                                                                                                                                      | ٣٩,٨٢٧٥٠٠°                                                                                                        |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |
|                                                                            |                                                                                                                   |                                                                                                                                      |                  |                 |            |            |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦ )

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |           |
| الرقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |
| التاريخ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ١٤ / / هـ |
| العقار رقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| بلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | تاريخه:   |
| اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |           |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |           |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه<br>.....<br>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل محلات ومستودعات قطع<br>غيار معدات ثقيلة / مخزن بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة / بلدية<br>..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي<br>حالته في تاريخ استلامه.<br>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)<br>وعليه أوقع<br>التوقيع ..... الختم .....<br>رئيس بلدية .....<br>التوقيع ..... |           |
| صورة لملف العقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |





### ١١/٣ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها.  
(ب) الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع







المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية محافظة دومة الجندل

## ١١/٤ نموذج العقد

- وفق النموذج الإلكتروني الذي يصدر من البوابة الإلكترونية  
للاستثمار في المدن السعودية (فرص)

