

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع  
للصناعات الخفيفة

## (تنبيهات هامة)

### أولاً:

على كل متقدم أن يتأكد من صحة العنوان الوطني ورقم صندوق البريد الذي يقوم بتدوينه في كراسة العطاء بحيث يكون العنوان الوطني والصندوق البريدي باسم المتقدم، وفي حال تم إرسال خطاب من الأمانة أو البلدية للمتقدم على عنوانه الوطني وصندوقه البريدي، وعاد من البريد لأي سبب مثل (عدم صحة العنوان الوطني أو رقم صندوق البريد أو لعدم استلامه أو لكونه لا يخصه ... إلخ) فإن المتقدم يتحمل المسؤولية في حال مصادرة ضمانه البنكي أو غير ذلك من إجراءات.

### ثانياً:

على كل متقدم أن يتأكد من أن الضمان البنكي لا تقل قيمته عن 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد لحين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

### ثالثاً:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يتم تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa).

### رابعاً:

إحضار تفويض مصدق من الغرفة التجارية بحضور الجلسة لمندوب سعودي الجنسية.

### خامساً:

التأكد من مطابقة السجل التجاري للمزايدة المتقدم عليها.

كراسة شروط ومواصفات  
المصانع الخفيفة

| م | المحتويات                                                          | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
|   | <b>تنبيهات هامة</b>                                                | 2      |
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 6      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 7      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | 8      |
| 1 | <b>مقدمة</b>                                                       | 10     |
| 2 | <b>وصف العقار</b>                                                  | 12     |
| 3 | <b>اشتراطات دخول المنافسة والتقديم</b>                             | 14     |
|   | 3/1 من يحق له دخول المنافسة                                        | 14     |
|   | 3/2 لغة العطاء                                                     | 14     |
|   | 3/3 مكان تقديم العطاءات                                            | 14     |
|   | 3/4 موعد تقديم العطاءات                                            | 14     |
|   | 3/5 موعد فتح المظاريف                                              | 14     |
|   | 3/6 تقديم العطاء                                                   | 14     |
|   | 3/7 كتابة الأسعار                                                  | 15     |
|   | 3/8 مدة سريان العطاء                                               | 15     |
|   | 3/9 الضمان                                                         | 15     |
|   | 3/10 موعد الإفراج عن الضمان                                        | 16     |
|   | 3/11 مستندات العطاء                                                | 16     |
| 4 | <b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>                            | 18     |
|   | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | 18     |
|   | 4/2 الاستفسار حول بيانات المنافسة                                  | 18     |
|   | 4/3 معاينة العقار                                                  | 18     |
| 5 | <b>ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b>            | 21     |
|   | 5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات                                 | 21     |
|   | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | 21     |
|   | 5/3 سحب العطاء                                                     | 21     |

كراسة شروط ومواصفات  
المصانع الخفيفة

| م | المحتويات                                                         | الصفحة |
|---|-------------------------------------------------------------------|--------|
|   | 5/4 تعديل العطاء                                                  | 21     |
|   | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف                                        | 21     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                    | 23     |
|   | 6/1 الترسية والتعاقد                                              | 23     |
|   | 6/2 تسليم الموقع                                                  | 23     |
| 7 | الاشتراطات الخاصة                                                 | 25     |
|   | 7/1 مدة العقد                                                     | 25     |
|   | 7/2 فترة التجهيز والإنشاء                                         | 25     |
|   | 7/3 النشاط والأعمال المطلوبة من المستثمر                          | 25     |
|   | 7/4 خطة التشغيل والصيانة                                          | 26     |
|   | 7/5 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية                              | 26     |
| 8 | الاشتراطات العامة                                                 | 28     |
|   | 8/1 توصيل الخدمات للموقع                                          | 28     |
|   | 8/2 البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | 28     |
|   | 8/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | 28     |
|   | 8/4 تنفيذ الأعمال                                                 | 28     |
|   | 8/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | 28     |

كراسة شروط ومواصفات  
المصانع الخفيفة

| م    | المحتويات                                 | الصفحة |
|------|-------------------------------------------|--------|
| 8/6  | حق البلدية في الإشراف                     | 28     |
| 8/7  | استخدام العقار للغرض المخصص له            | 29     |
| 8/8  | التنازل عن العقد                          | 29     |
| 8/9  | الحق في التأجير والإدارة                  | 29     |
| 8/10 | موعد سداد الأجرة السنوية                  | 29     |
| 8/11 | متطلبات السلامة والأمن                    | 29     |
| 8/12 | إلغاء العقد للمصلحة العامة                | 29     |
| 8/13 | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | 30     |
| 8/14 | أحكام عامة                                | 30     |
| 9    | <b>الاشتراطات الفنية</b>                  | 32     |
| 9/1  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء  | 32     |
| 9/2  | أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية | 32     |
| 9/3  | اشتراطات البناء                           | 32     |

كراسة شروط ومواصفات  
المصانع الخفيفة

| م    | المحتويات            | الصفحة |
|------|----------------------|--------|
| 11   | <b>الملاحق</b>       | 33     |
| 11/1 | نموذج العطاء         | 34     |
| 11/2 | الرسم الكروكي للموقع | 35     |
| 11/3 | إقرار المستثمر       | 36     |

## أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، ويسلم قبل الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من أصل خطاب الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| م  | المستند                                                                                                                                                                             | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 1  | نموذج العطاء                                                                                                                                                                        |          |          |
| 2  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                          |          |          |
| 3  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                      |          |          |
| 4  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                                                                                                     |          |          |
| 5  | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                              |          |          |
| 7  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف , وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي |          |          |
| 8  | صورة من إثبات العنوان الوطني                                                                                                                                                        |          |          |
| 9  | صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول                                                                                                                           |          |          |
| 10 | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                               |          |          |
| 11 | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية                                                                                                                                |          |          |
| 12 | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                                                                                                     |          |          |
| 13 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة كامل صفحاتها من المستثمر                                                                                                                   |          |          |

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

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                              |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع              | هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد حسب الإعلان                    |
| العقار               | هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته.                                              |
| الوزارة              | وزارة البلديات والاسكان.                                                                                                     |
| الأمانة/البلدية      | أمانة منطقة الرياض – بلدية القويعة                                                                                           |
| مقدم العطاء          | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل مثل هذه المشروعات.                                                           |
| المنافسة العامة      | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات.                                                                                                     |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).    |

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار السنة الأولى

| البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد على منصة فرص                                                                                                                                                          |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد على منصة فرص                                                                                                                                                          |
| إعلان نتيجة المنافسة                     | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .                                               |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية 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 البلديات والاسكان  
أمانة منطقة الرياض  
بلدية القويعة  
إدارة الاستثمار والتحصيل

## 1. مقدمة

## 1- مقدمة

ترغب بلدية القويعة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) بين المستثمرين لإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع للصناعات الخفيفة للأنشطة المسموح بها الموضحة في ص 25 من هذه الكراسة والواردة في تعميم معالي نائب وزير البلديات والإسكان رقم 4400525844/1 وتاريخ 1444/08/21 هـ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

■ التوجه إلى إدارة الاستثمار والتحصيل في بلدية القويعة وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق التواصل على:

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
- أو زيارة إدارة الاستثمار والتحصيل في بلدية القويعة

## 2. وصف العقار

## 2- وصف العقار

|               |                                           |
|---------------|-------------------------------------------|
| نوع النشاط    | إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع للصناعات الخفيفة |
| مكونات النشاط | أرض فضاء                                  |
| موقع العقار   | مخطط 566                                  |
| حدود العقار   | حسب الرفع المساحي المعتمد المرفق          |
| نوع العقار    | أرض فضاء                                  |
| مساحة الأرض   | 2500 م <sup>2</sup>                       |
| مساحة المباني | حسب شروط البلدية                          |
| عدد الأدوار   | حسب شروط البلدية                          |
| نوع البناء    | حسب شروط البلدية                          |

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

بيانات أخرى

### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

## 1. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 3/1 من يحق له دخول المنافسة:

3/1/1 يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في المجال التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين 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 أو ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

يجب تقديم العطاء إلكترونياً عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط ([furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم المستثمر بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa)

### 3/4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### تقديم العطاء:

1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2/6/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6/3 يقدم أصل الضمان البنكي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر وأن يكون باللغة العربية ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه،

وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويقدم في إدارة الاستثمارات قبل موعد فتح  
المظاريف.

4/6/3 نسبة زيادة العائد السنوي 0% كل (0) خمس سنوات.  
5/6/3 يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المتعلقة بضريبة القيمة المضافة على العطاء  
السنوي المقدم منه.

6/6/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات  
المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء  
عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم المستثمر بلاغ من خلال  
التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد  
الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 3/5 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:  
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا  
يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي  
بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل  
في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام،  
والتوقيع عليه وختمه.

3/7/4 يقدم العطاء غير شامل لضريبة القيمة المضافة وعند الترسية تصدر  
الفاتورة بسعر الأجرة شامل ضريبة القيمة المضافة المقررة من الدولة.

### 3/6 سرية العطاء:

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

### 3/7 مدة سريان العطاء:

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

### 3/8 الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي باسم بلدية العيينة والجبيلة وألا يقل عن  
25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد  
القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في  
شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون  
غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد، 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 (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

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

### 3/9 موعِد الإِفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويرد الضمان المالي لصاحب العطاء المقبول بالمنافسة بعد سداد قيمة أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### 3/10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
1/3/9 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2/3/9 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

3/3/9 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.

4/3/9 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

5/3/9 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

6/3/9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

7/3/9 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

8/3/9 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 7/3 أعلاه).

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

10/3/9 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

11/3/9 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

12/3/9 صورة من إثبات العنوان الوطني.

13/3/9 كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها، موقعا عليها من المستثمر ومختومة

بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال

الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط ([www.baldy.gov.sa](http://www.baldy.gov.sa)) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) أو 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.

##### 3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً 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.

5. ما يحق للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المطاريف

## 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف 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.

### 2/5 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 كتابةً أو عن طريق الرسائل النصية.

### 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

### 4/5 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.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 1/6 الترسية والتعاقد:**
- 1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه..
- 2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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
- 3/1/6 يجوز للبلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة
- 4/1/6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5/1/6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- 6/1/6 يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:**
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - إذا تبين للجنة أن جميع العروض غير مناسبة.
  - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- 2/6 تسليم الموقع:**
- 1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- 3/2/6 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.

## 7. الاشتراطات الخاصة

## 7- الاشتراطات الخاصة

### 1/7 مدة العقد:

مدة العقد (25) سنة (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

### 2/7 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) (خمسة بالمئة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حال عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته ويلتزم المستثمر بسداد مبلغ تلك الفترة بعد تقديرها.

### 3/7 النشاط والاعمال المطلوبة من المستثمر

تشمل أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:

7/3/1 تصميم وإنشاء النشاط المحدد حسب المخطط المعتمد المرفق وفق التفصيل التالي:

- إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع للصناعات الخفيفة وذلك للصناعات التالية الواردة في تعميم معالي نائب وزير البلديات والإسكان رقم 4400525844/1 وتاريخ 1444/08/21 هـ على النحو التالي:

صناعة وتشكيل منتجات الأحجار والرخام - مصنع لتشكيل ومنتجات الحديد والالمنيوم وصيانتها  
مصنع لتشكيل ومنتجات الزجاج - مصنع لصناعة وتركيب النوافذ والابواب  
مصنع أثاث وأعمال الديكورات - صناعة أصناف من الجبس - صناعة لوازم صحية من اللدائن  
إنتاج الذهب المشغول - إنتاج الفضة المشغول

7/3/2 التخلص من النفايات الصلبة.

7/3/3 تنفيذ مواقف انتظار السيارات.

7/3/4 يجب على المستثمر صيانة ونظافة الموقع والممرات المحيطة بها طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

7/3/5 يجب على المستثمر تأمين أجهزة ومعدات إطفاء الحريق داخل الموقع مع ضرورة توفير حقيبة الإسعافات الأولية المتكاملة.

## 8/1 الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 8/8/1 إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- 8/8/2 تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- 8/8/3 التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

## 8/2 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المصانع الخفيفة المتعلقة بنفس النشاط، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

كذلك يلتزم المستثمر بكافة اللوائح والاشتراطات الصادرة من الجهات المعنية بأنشطة المصانع.

## 8. الاشتراطات العامة

## 8- الاشتراطات العامة

### 8/1 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### 8/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.

### 8/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

### 8/4 حق البلدية في الإشراف:

8/6/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة خطية من البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

### 8/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

### 8/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

1/9/7 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، على أن يتوافر في التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## 8/7 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 سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، علماً بأنه على المستثمر سداد ضريبة القيمة المضافة، المقررة من الدولة.

## 8/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/13/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

8/13/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

8/13/3 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 أو أثناء القيام بأعمال الإنشاء، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

## 8/9 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.

## 8/10 تسليم الموقع والعقار للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

8/12/1 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، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

8/12/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة في الموقع بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

### 8/11 أحكام عامة:

- 8/16/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 8/16/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 8/16/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 8/16/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ وكافة التعاميم والأنظمة الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.

## 9. الاشتراطات الفنية

## 9- الاشتراطات الفنية

### 1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقة، وكذلك الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة والبلدية فيما يتعلق بالتفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

1/1/9 يلتزم المستثمر بصيانة الموقع والمباني طوال مدة العقد وتسليمه للبلدية بعد نهاية العقد بحالة جيدة.

2/1/9 يلتزم المستثمر في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومه للحريق.

### 2/9 أسس وضوابط ومعايير تصميم المشروع:

يلتزم المستثمر باتباع الأسس والضوابط والمعايير الصادرة من وكالة وزارة تخطيط المدن بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بجميع جوانب إنشاء المشروع، والتي تتضمن ما يلي:

1- الخدمات اللازمة لنشاط المشروع.

2- تصميم مواقف انتظار السيارات.

3- متطلبات الأمن والسلامة.

4- أية جوانب أخرى.

### 3/9 اشتراطات البناء:

#### 1/3/9 اشتراطات البناء للمصانع الخفيفة:

1- يراعي المستثمر الالتزام بالاشتراطات التي تضعها البلدية والخاصة بالجوانب التالية: أسلوب البناء، ونسب الإشغال، والارتفاعات، والارتدادات، والأرضيات، والمداخل والمخارج، والبوابات، وفتحات النوافذ، والأرضيات، واللوحات الإعلانية.

2- تكون مباني منشآت الورش الصناعية والمعارض من الهناجر الحديدية وحسب المخططات المعتمدة.

3- يسمح ببناء غرفة للإدارة بكل موقع أو معرض، ويمنع استخدام هذه الغرفة كسكن.

## 10. المرفقات (الملاحق)

## 1-11 نموذج عطاء (نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية القويعة

المحترم

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع لاستثماره في إنشاء مصنع للصناعات الخفيفة المذكورة بياناته أعلاه، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة وقبولها بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وقبوله، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| رقماً                                                    | كتابة |
|                                                          |       |

❖ قيمة العطاء المقدم لا يشمل ضريبة القيمة المضافة.

تجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا يقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل بلدية العيينة والجبيلة دون الرجوع لمقدم العطاء) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|   |  |  |  |  |               |  |  |  |  |                      |
|---|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|----------------------|
|   |  |  |  |  |               |  |  |  |  | اسم الشركة / المؤسسة |
|   |  |  |  |  |               |  |  |  |  | رقم السجل التجاري    |
|   |  |  |  |  | بتاريخ        |  |  |  |  | صادرة من             |
|   |  |  |  |  | جوال          |  |  |  |  | هاتف                 |
|   |  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  | ص.ب                  |
| / |  |  |  |  | تاريخ التقديم |  |  |  |  | فاكس                 |
|   |  |  |  |  |               |  |  |  |  | العنوان              |

.....:التوقيع

.....:الإسم

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة الرياض  
بلدية القويعة  
إدارة الاستثمار والتحصيل

-2/11

(الرفع المساحي المعتمد للموقع)

[illegible]

## 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204479 في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
  - الاشتراطات البلدية والفنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية رقم 4100130682 وتاريخ 1441/04/11 هـ.
- 3- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم : .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....