

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان



كراسة الشروط والمواصفات

استثمار تشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقلات
على القطعة رقم (م / ٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١) بعفيف



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخمين
الإدارة العامة للاستثمار



م	المحتويات	الصفحة
	المحتوى	١
	المحتويات	٢
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٣
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٤
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٥
١	مقدمة	٦
		٧
٢	وصف الموقع	٨
		٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	١١
	2 / 3 لغة العطاء	١١
	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	١١
	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١١
	5 / 3 نموذج العطاء وطريقة التقديم	١١
	6 / 3 كتابة الأسعار	١٢
	7 / 3 سرية العطاء	١٢
	8 / 3 مدة سريان العطاء	١٢
	9 / 3 الضمان	١٢
	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٢
	11 / 3 مستندات العطاء	١٢
		١٣
٤	التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٥
	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٥
	3/4 معاينة العقار	١٥
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٦
	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٧
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	١٧
	3/5 تعديل العطاء	١٧
	4/5 حضور جلسة فتح المظاريف	١٧
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٨
	1 / 6 الترسية والتعاقد	١٩
	2 / 6 تسليم الموقع	١٩
		٢٠
٧	الاشتراطات العامة	٢١
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	٢١
	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	٢١
	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢١
	4 / 7 تنفيذ الأعمال	٢١



الصفحة	المحتويات	م
٢١	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	5 / 7
٢١	استخدام العقار للغرض المخصص له	6 / 7
٢١	التنازل عن العقد	7 / 7
٢١	موعد سداد الأجرة السنوية	8 / 7
٢٢	متطلبات السلامة والأمن	9 / 7
٢٢	إلغاء العقد للمصلحة العامة	10 / 7
٢٢	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	11 / 7
٢٢	أحكام عامة	12 / 7
٢٣	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٤	مدة العقد	1 / 8
٢٤	فترة التجهيز والإنشاء	2 / 8
٢٥	النشاط الاستثمار المسموح به	3 / 8
٢٥	اشتراطات التشغيل والصيانة	4 / 8
٢٥	مواعيد العمل	5 / 8
٢٦	التزامات عامة	6 / 8
٢٦		
٢٧	الاشتراطات الفنية	٩
٢٨	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1 / 9
٢٨	اعتماد التصميم الابتدائي	2 / 9
٢٩	الاشتراطات المعمارية	3 / 9
٣٠	الاشتراطات الانشائية	4 / 9
٣٠	الاشتراطات الكهربائية	5 / 9
٣٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	6 / 9
٣١	المرفقات	١٠
٣٢	نموذج العطاء	1 / 10
٣٣	الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	2 / 10
٣٤	محضر تسليم العقار	3 / 10
٣٥	إقرار من المستثمر	4 / 10
٣٦	نموذج العقد	5 / 10
٣٧	نموذج العقد	6 / 10
٣٨	نموذج العقد	7 / 10
٣٩	نموذج العقد	8 / 10
٤٠	نموذج العقد	9 / 10
٤١	نموذج العقد	10 / 10



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 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 هوائيه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
١	نموذج العطاء
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة مراكز النقل أو في مجال الخدمات اللوجستية.
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المناقصة على المتقدم.
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١٢	صورة إثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي



ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد (استثمار موقع لنشاط النقل)
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته
الأمانة / البلدية	بلدية عفيف
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة:	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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



١- مقدمة



1. مقدمة

ترغب بلدية عفيف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقل على القطعة رقم (م/٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين 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 بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

بلدية عفيف / إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

البريد الإلكتروني: afif@alriyadh.gov.sa

فاكس: ٠١١/٧٢٢١٠٢٢

هاتف: 011/7221660

أو من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



٢- وصف الموقع



2. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات	نوع النشاط
ساحات للنقليات - مكاتب ادارية - مواقف سيارات - مباني خدمية (مصلى ومواضيء - دورات مياه وغيرها)	عناصر المشروع
المدينة: عفيف	موقع العقار
الحي:	
رقم المخطط: ٩٣١	
شمالاً: شارع عرض ٢٠ م	حدود الموقع
شرقاً: قطعة رقم ٤٨/م	
جنوباً: شارع عرض ٤٠ م	
غرباً: قطعه رقم ٤٦/م	
أرض فضاء	نوع الموقع
المساحة الاجمالية: ٢٢١٢٠ م	مساحة الموقع
	الخدمات بالموقع:

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء ان يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- على مقدم العطاء الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج جوال داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى البلدية وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة مراكز النقل أو في مجال الخدمات اللوجستية التقدم في هذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

1 / 2 / 3 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

2 / 2 / 3 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:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني afif@alriyadh.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم الاستثمار بمقر قسم الاستثمار وتنمية الإيرادات ببلدية عفيف وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب المحدد في الإعلان) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه يقدم العطاء عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) في موعد أقصاه (حسب المحدد في الإعلان) ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
 2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 5 / 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 العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني afif@alriyadh.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.



6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
 1 / 6 / 3 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 المناقصة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
 3 / 6 / 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.

7 / 3 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.
 8 / 3 مدة سريان العطاء:

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

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، 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.

2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
 1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

3 / 11 / 3 إذا 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 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

5 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

6 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣).

7 / 11 / 3 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

8 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

9 / 11 / 3 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.

10 / 11 / 3 صورة إثبات العنوان الوطني.

11 / 11 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
12 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



٤- التزامات المستثمر قبل إعداد العرض



4. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

1/4

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.

الاستفسار حول بيانات المنافسة:

2/4

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من قسم الاستثمار وتنمية الإيرادات ببلدية عفيف للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم قسم الاستثمار بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

معاينة العقار:

3/4

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



٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد 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.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

٣ / ٥ تعديل العطاء:

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

٤ / 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.



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 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.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية ممثلة في قسم الاستثمار بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧- الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

- 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:**
 يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وكذلك مصروفات وفواتير التشغيل، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
 يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:**
 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4 / 7 تنفيذ الأعمال:**
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع 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.
 - على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة.
 - يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 5 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:**
- 1 / 5 / 7** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2 / 5 / 7** يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للعناصر التي سيتم إضافتها للاعتماد من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 3 / 5 / 7** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4 / 5 / 7** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية الخدمية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 6 / 7** يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للبلدية.
- 7 / 7** استخدام العقار للغرض المخصص له:
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- 8 / 7** التنازل عن العقد:
- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 9 / 7** موعد سداد الأجرة السنوية:
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار

السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. **سيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.**

10 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 9 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 9 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 9 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 4 / 9 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 5 / 9 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

11 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة التجهيزات والمنشآت التي أضافها للموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

12 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للبلدية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللبلدية ممثلة في قسم الاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

13 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 12 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2 / 12 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 12 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 12 / 7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٤١/٠٦/٢٩ هـ.

5 / 12 / 7 الالتزام بتعميم وتاريخ المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ٢١/١٢/١٤٣٥ هـ

المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ وتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢١١٣/٢٠١٢ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٨٥١/٢٠١) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني و (المواصفة رقم ١٤٧٣/٢٠١٤) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية

٨- الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (١٥) سنوات (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد لإنشاء وتجهيز مركز النقلات، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر الأعمال المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " تشغيل وصيانة موقع مخصص للنقلات " حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة للتراخيص، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط

4 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1 / 4 / 8 أنشطة منطقة النقلات:

- عدد من ساحات ومكاتب مخصصة لأنشطة النقلات بمساحات مختلفة لمزاولة مختلف الأنشطة مع توفير كافة الخدمات المساندة من مواقف سيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن.... الخ.

- لا يسمح بإقامة دور القبو

- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل منطقة النقلات

2 / 4 / 8 مواقع النقلات:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة لمواقع النقلات تلبي مختلف الأنشطة الخاصة بالنقلات، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.
- تشطيب أرضيات ساحات النقلات بمواد مناسبة لنوعية النشاط القائم عليها طبقاً للمواصفات السعودية ومتطلبات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة سواء كانت أرضيات أسفلتية أو من الخرسانة المسلحة مع تغطيتها بالايوبوكسي .

3 / 4 / 8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.

- توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقلات.

- عدم القيام باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرترادي المشروع أو العاملين فيه.

- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

- تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد المواقف الشاغرة والمستخدمة.

4 / 4 / 8 يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل

عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.



5 / 4 / 8 يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة البلدية تاجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة من بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع البلدية.

6 / 4 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ

7 / 4 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

8 / 4 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

9 / 4 / 8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقلات طوال فترة الدوام.

5 / 8 الاشتراطات الأمنية:

1 / 5 / 8 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

2 / 5 / 8 يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

3 / 5 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

4 / 5 / 8 يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع. يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسة الأمنية المدنية.

5 / 5 / 8 يجب أن تكون الإنارة الداخلية الخارجية كافية.

6 / 5 / 8 يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

6 / 8 تأمين غرفة الإسعافات الأولية

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من وزارة الصحة) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

7 / 8 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق بالوحات الارشادية لمباني الخدمات..

8 / 8 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بعد موافقة البلدية عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.

9 / 8 التزامات عامة:

- على المستثمر ان يؤدي الخدمة الى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- تحديد وسائل الاشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير تشغيل المشروع بانتظام.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من افراد امن متخصصين وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعماله معتمد من البلدية.



- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والألات اللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) فيما يتعلق بالوحات داخل وخارج المشروع.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً).
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي قسم الاستثمار وقسم الخدمات ببلدية عفيف والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.



٩ - الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.
- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مركز النقلات.

2 / 9 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مركز النقلات وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية، واعتمادها من الجهة المختصة داخل البلدية قبل البدء في تنفيذ المشروع.

3 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي:

- 1 / 3 / 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على تنفيذ أعمال التأهيل والإنشاء وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من قسم الاستثمار ببلدية عفيف على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والخاصة بالمشروع.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية اللازمة مثل (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي) إن تطلب ذلك.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات الساحات ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

4 / 9 الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمرين الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقلات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة.
- أن يراعى التصميم المعماري إستيفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على مركز النقلات.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، والخدمات والمرافق العامة... الخ
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بمباني الخدمات والممرات مائعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها من الارتدادات على الشارع.

5 / 9 الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل، والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً)
- في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

6 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٢٠/١٢٧ فولت أو ٢٢٠/٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ١٠ نبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار breaker leakage. Earth circuit
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمطلوبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ
 - علامات مضيئة توجه مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- توفير غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار
 - بطاريات مع إهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف
- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:



- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الاجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي و مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إل.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى، والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موزع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إنارة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن يتصل بمصادر للطاقة منفصلة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

7 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:

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

8 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة لدورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور لإبذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط الإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المشروع ليتم اتباعه من قبل مرتادي المشروع في حالة الحريق.



١٠- المرفقات (الملاحق)



١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة) لعام ٢٠٢٥م الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقل على القطعة رقم (م ٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١) (نموذج ١)

سلمه الله

رئيس بلدية عفيف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ : / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقل على القطعة رقم (م ٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإيجارية لكامل مدة الاستثمار	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

* سيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.
* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتعميد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان الوطني:	
البريد الإلكتروني	

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

العنوان:

التوقيع

التاريخ



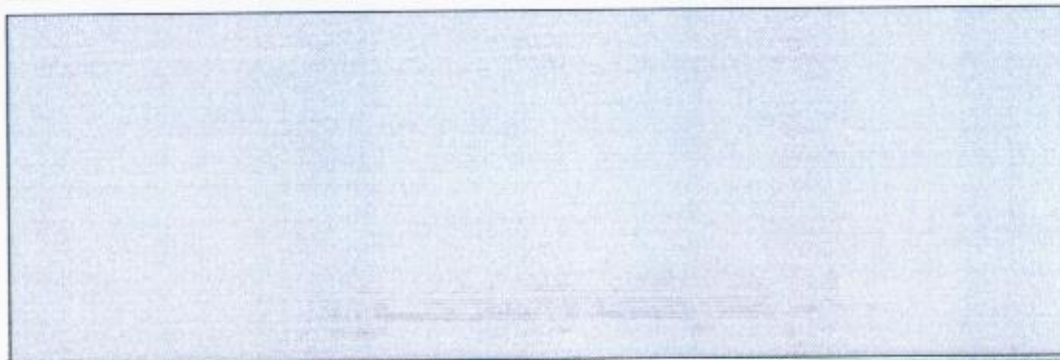
٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج ٢/أ)
مبنيين عبر الخريطة في منصة فرص



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

محضر تسليم موقع

الموقع ووصفة	
اسم المستثمر	
المنطقة	البلدية
الحلي	رقم المخطط
المساحة الكلية حسب الطبيعة	



الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على

بغرض استخدامه في استثمار

بموجب المناقصة

رقم ()

لعام ()

وعقد الإيجار رقم ()

وتاريخ / /

الموقع أدناه بأنني قد استلمت

عليه أقر أنا /

بتاريخ / / ١٤٠٤ هـ بعد أن

بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم

قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك

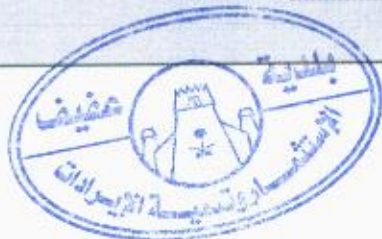
أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض

ممثل المستثمر

الاسم :	
التوقيع :	
الختم :	

الاسم :	
بصفته :	
التوقيع :	
الختم :	



٤/١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

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 وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٤٠١٥٢/٠٦/٢٩هـ.

3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع



١٠ / ٥ نموذج العقد

نموذج وثيقة استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقل على القطعة رقم (م/٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١)

رقم العقد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

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

(1) الطرف الأول: بلدية عفيف ويمثلها في هذا العقد رئيس البلدية
 صندوق بريد: () هاتف: (٠١١٧٢٢١٦٦٠) فاكس: (٠١١٧٢٢١٠٢٢)
 البريد الإلكتروني: afif@alriyadh.gov.sa
 والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل.

(2) الطرف الثاني:
 صادر من: () سجل تجاري رقم: () في ١٤ هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم () بتاريخ (/ / ١٤ هـ الموافق / / م٢٠

العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: ()
 الهاتف: () فاكس: () جوال: ()

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام ٢٠٢٥م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ (/ / ١٤ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

العقعة: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
 المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ٥% من مدة العقد.

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



كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- (1) وثيقة العقد الأساسية.
- (2) كراسة الشروط والمواصفات.
- (3) المخططات المعتمدة من البلدية.
- (4) خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض

الحي:

رقم المخطط: ٩٣١

حدود العقار:

البلدية: عفيف

الشوارع: أنس بن مالك

رقم العقار: م/٤٧

بطول: ٥٣م

بطول: ٤٠م

بطول: ٥٣م

بطول: ٤٠م

• شمالاً: شارع عرض ٢٠م

• شرقاً: قطعة رقم م/٤٨

• جنوباً: شارع عرض ٤٠م

• غرباً: قطعة رقم م/٤٦

❖ مساحة الموقع: ٢٢١٢٠ م^٢

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط النقل على القطعة رقم (م/٤٧) بالمخطط رقم (٩٣١)، حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة للتراخيص، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد ١٥ سنة هجرية (خمس عشرة سنة هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من قسم الاستثمار ببلدية عفيف بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: التجهيز والإنشاء:

(أ) فترة التجهيز والإنشاء: (٥%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) فقط (ريال) تُسدد
أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

* سيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

(1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.

- (2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد البلدية بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- (3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- (4) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويحمل المستثمر وحده مسئولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- (5) أن يسند مهمة المشروع 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.
- (6) يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تعريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- (7) يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من البلدية ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون أخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (١٠,٠٠٠ ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للبلدية في حال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.
- (8) أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- (9) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- (10) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة البلدية عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- (11) لا يجوز استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (12) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم البلدية ممثلة في قسم الاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للبلدية وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- (13) أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- (14) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- (15) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- (16) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- (17) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- (18) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) بموجب التعميم الوزاري رقم (٤/٣٩١٥٥) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩ هـ فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام أمامه.
- (19) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

- (20) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- (21) أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- (22) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- (23) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- (24) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل البلدية والجهات ذات العلاقة.
- (25) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم البلدية مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- (26) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- (27) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- (28) يكون المستثمر مسؤولاً 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- (29) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسئولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تتجم عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرون ساعة.
- (30) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات البلدية وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشئون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحائي له برقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥ هـ هذا مع حفظ حق البلدية في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ البلدية بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (31) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار البلدية لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للبلدية بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ١٤٢٦/١٠/٢٣ هـ والتعميم الإلحائي له رقم (٤٥٠٤٣) في ١٤٢٧/٧/٢٥ هـ في هذا الشأن.
- (32) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض أية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للبلدية في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأ من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للبدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

- (أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية :
- يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- (ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية :
- يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
- عدم قيام المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
 - إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
 - إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
 - إذا أقفل أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
 - إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

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

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم (٤/٥٣٦٧/و) في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ. العنوان الوطني.
 - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.



المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (ثلاث نسخ أصلية)، النسخة الأولى لبلدية عفيف / قسم الاستثمار وتنمية الإيرادات، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.
والله الموفق،

رئيس بلدية عفيف

المستثمر

.....

