

بلدية الاربطاوية  
قسم الاستثمار



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات

## فهرس المحتويات

|  |    |
|--|----|
| أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة ..... | 4  |
| ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات .....                   | 5  |
| ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.....       | 1  |
| 1.   |    |
| 7.....مقدمة.....   | 7  |
| 2. وصف   |    |
| 8.....الموقع.....  | 8  |
| 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم .....                                   | 9  |
| 9..... 1/3 من يحق له دخول المنافسة: .....                                  | 9  |
| 9..... 2/3 لغة العطاء: .....   | 9  |
| 9..... 3/3مكان تقديم العطاءات: .....                                       | 9  |
| 9..... 4/3 موعد تقديم العطاءات: .....                                      | 9  |
| 9..... 5/3 موعد فتح المظاريف: .....  | 9  |
| 9..... 1/3 تقديم العطاء: .....   | 9  |
| 9..... 7/3 كتابة الأسعار: .....  | 9  |
| 9..... 8/3 مدة سريان العطاء: .....   | 9  |
| 9..... 9/3 الضمان: .....   | 9  |
| 9..... 10/3 موعد الإفراج عن الضمان: .....                                  | 9  |
| 9..... 11/3 مستندات العطاء: .....  | 9  |
| 10..... 11/3 سرية المعلومات: .....   | 10 |
| 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء .....                                  | 10 |
| 10..... 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة: .....                           | 10 |
| 10..... 2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة: .....                           | 10 |
| 10..... 3/4 معاينة العقار: .....   | 10 |
| 11..... 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف .....          | 11 |
| 11..... 1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات: .....                 | 11 |
| 11..... 2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف: .....                                 | 11 |
| 11..... 3/5 سحب العطاء: .....  | 11 |
| 11..... 4/5 تعديل العطاء: .....  | 11 |
| 11..... 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف: .....                                  | 11 |

1. الترسية والتعاقد وتسليم العقار ..... 12
- 7 / 1 توصيل الخدمات للموقع: ..... 13
8. الاشتراطات الخاصة ..... 15
- 8 / 1 مدة العقد: .....
- 8 / 2 فترة التجهيز والإنشاء: ..... 15
- 8 / 3 النشاط الإستثماري المسموح به: ..... 15
- 8 / 5 مساحة مواقع النقلات: ..... 15
- 8 / 1 مواقف السيارات: ..... 15
- 8 / 7 اشتراطات التشغيل والصيانة ..... 15
- 8 / 8 الاشتراطات الأمنية: ..... 15

- 8 / 9 تأمين غرفة إسعافات أولية: ..... 11
- 8 / 10 اللوحات الإعلانية: ..... 11
- 8 / 11 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: ..... 11
- 8 / 12 غرامة التأخير: ..... 11
9. الاشتراطات الفنية ..... 17
- 9 / 1 كود البناء السعودي: ..... 17
- 9 / 2 الاشتراطات التنظيمية: ..... 17
- 9 / 3 الاشتراطات المعمارية: ..... 17
- 4 / 9 اشتراطات البناء: ..... 17
- 9 / 5 اشتراطات الرخص المهنية: ..... 17
- 9 / 1 الاشتراطات الإنشائية: ..... 17
- 9 / 7 الاشتراطات الكهربائية: ..... 18
- 9 / 8 الاشتراطات الميكانيكية: ..... 18
- 9 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية: ..... 19
- 9 / 10 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ..... 19
10. المرفقات ..... 20
- 10 / 1 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1446هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة نشاط نقلات.

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

| م  | المستند  | الزامي | غير الزامي |
|----|--|--------|------------|
| 1  | نموذج العطاء   |        |            |
| 2  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)   |        |            |
| 3  | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع   |        |            |
| 4  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري  |        |            |
| 5  | صورة من الهوية الشخصية للمستثمر  |        |            |
| 7  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي  |        |            |
| 8  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة العطاء السنوي |        |            |
| 9  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول  |        |            |
| 10 | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول  |        |            |
| 11 | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية   |        |            |
| 12 | صورة من اعلان الصحف  |        |            |
| 13 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)  |        |            |

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |  |
|----------------------|--|
| المشروع              | إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقلات والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد  |
| العقار               | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له  |
| الأمانة              | أمانة منطقة الرياض   |
| الجهات ذات العلاقة   | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها  |
| المستثمر             | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل هذه المشروعات   |
| مقدم العطاء          | هو الجهة التي تتقدم للمنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.  |
| المنافسة العامة      | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها                    |
| المنافسة الالكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق:<br>1. الالكتروني الموقع <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a><br>2. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات.   |



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

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

## 1 مقدمة

ترغب بلدية  
الارطاوية في  
طرح

المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقلات بالقطعة رقم ( ٦٢ ) الواقعة بالمخطط ( ١٥٠٤ ) بمدينة الارطاوية ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي بها المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة 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 تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

قسم الاستثمار \_ بلدية الارطاوية

هاتف: ٠١٦٤٣٦٠٧٨٠

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

## 2 - وصف الموقع

|  |                    |                   |
|--|--------------------|-------------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات |                    | نوع النشاط        |
| سكراپ                                      |                    | مكونات النشاط     |
| البلدية: الارطاوية                         | المدينة: الارطاوية | موقع العقار       |
| رقم القطعة : ٥٦                            | رقم المخطط: ١٥٠٤   |                   |
| حسب الكروكي المرفق                         |                    | حدود الموقع       |
| أرض فضاء                                   |                    | نوع الموقع        |
| الف واربعمائة متر مربع                     |                    | المساحة الإجمالية |

### الخدمات بالموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء ان يعاين تامة نافية للجهاالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي .
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يتولى المستثمر تكلفة إيصال جميع الخدمات.
- تتولى البلدية فقط تمهيد الطريق للمواقع بدون سفلته.

### 3 اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من إجهة قضائية، لمدة (سنتين ) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### 2/3 لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، جميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### 3/3مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [artawiyah@alriyadjh.gov.sa](mailto:artawiyah@alriyadjh.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

▪ الارطاوية - الرمز الإضافي 7157 رقم المبنى 2682 - الرمز البريدي 15739

### 4/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### 5/3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### 1/3 تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترفيق صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

### 7/3 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بنود المناقصة أو مواصفاتها ، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- 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.

### 8/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (120 يوماً ) مئة وعشرون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، للبلدية 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:

- يجب أن يُقدم مان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب مان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25) % 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 لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المناقصة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### 11/3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوض له لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
  - صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
  - خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي) وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه). - صورة من رخصة الاستثمار الاجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
  - صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
  - صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
  - صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
  - نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
  - كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم المستثمر الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- 11/3 سرية المعلومات:
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو جبات شفوية.

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وُجدت شوائب أو عوائق أو اشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

5 ما يحق للأمانة ( البلدية ) وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي

بيانها: الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة ( البلدية ) تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن

الأمانة ( البلدية ) ستخطر جميع مقدمي العطاءات بتأجيل كتابة.

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 ادعاء 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

المندوب 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 أن يعترض عما ورد بها.

الترسية والتعاقد وتسليم العقار  
1 / 1 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطارييف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- 2 / 1 / 1 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الاجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الاضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان. ويجوز للبلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني الذي ينافس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الاجراءات خلال المدة المحددة.
- 3 / 1 / 1 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا افترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 4 / 1 / 1 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 اجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- 5 / 1 / 1
- 2 / 1 تسليم الموقع:
- 1 / 2 / 1 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 / 1 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## 7 الاشتراطات العامة

### 1/7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات ( كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية في البلدية والجهات ذات الصلة.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات ومواصفات المعتمدة من الأمانة على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط ومواصفات.

3/7 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.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.

4/7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء 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.

- كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوفاء الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافى المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا يتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة في المشروع، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- 1/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:  
1/1/7 للأمانة ( البلدية ) الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- 2/1/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق باوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/1/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/1/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ( البلدية ) بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.
- 8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:  
لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أو ضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) تاريخ 1443/2/22 هـ .

9/7 التأجير من الباطن أو 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.

10/7 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 اجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجابية.

- وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسله له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة ( البلدية ) وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية

11/7 متطلبات السلامة والأمن:

1/11/7 اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار او حوادث تصيب الأشخاص، أو

الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
2/11/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو

3/11/7 المركبات للحوادث.

يكون المستثمر مسئولاً 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 باحترازمات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة (البلدية) فسخ العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وإعادة القيمة المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

1/13/7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة ( البلدية ) .

2/13/7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إصابات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة ( البلدية ) .

3/13/7 كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الانتهاء من اجراءات طرح وترسية الموقع بذات القيمة الإيجابية المتفق عليها.

4/13/7 وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الايجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الاجرة المستحقة من قبل الأمانة ( البلدية ) وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

#### 14/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها. - التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- الالتزام بتعميم وتاريخ المالية رقم (141219) وتاريخ 1435/12/21هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 وتاريخ 1435/07/30هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2113 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2851) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 2014/1473) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض (الغربية)

#### 15/7 زيادة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## 8 الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد ( ) ( ) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، 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، وستكون هناك زيادة في الأجرة السنوية 10% عن كل خمس سنوات بواقع زيادتان خلال مدة العقد.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الاجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " نقلات " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### 4 / 8 أنشطة منطقة النقلات:

تشمل منطقة النقلات ما يلي: -

- 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.
- ### 5 / 8 مساحة 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.
- ### 1 / 8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.

توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقلات

باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السوق التجاري 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 الموقوف الشاغرة والمستخدم.

اشتراطات التشغيل والصيانة

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.

7/8 يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة / البلدية لتأجير 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 الأمانة / البلدية. 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 ومرآح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. 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. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقل طوال فترة الدوام. الاشتراطات الأمنية:

يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.  
يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.  
يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل  
الرقمية. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.  
يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية  
المدنية. يجب أن تكون الإنارة الداخلية الخارجية  
كافية.  
يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.



9 / 8

•

9/8 تأمين غرفة اسعافات أولية

10 / 8

10/8 على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

11 / 8

اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

12 / 8

الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مركز النقل وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية  
غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة ( البلدية ) اجيز للأمانة ( البلدية ) فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي.

## 9 الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة إميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر برقم (SBC 201) لعام 2018 وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### 2 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مركز النقلات، وهي: -  
الارتفاع المسموح به لا يزيد عن سبعة أمتار للورشة وثلاثة أمتار للمكاتب.
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ستة أمتار وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

### 3 / 9 الاشتراطات المعمارية:

- على المستثمرين الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقلات متميزاً وبشكل 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 إ فاء 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، مثل والخدمات والمرافق العامة... الخ
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للوايزات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الارضيات بالمحلات والممرات مانعة 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.
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقلات متميزاً وبشكل 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 لمواجهة حركة العرض والطلب.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للوايزات والموقع العام.

### 4 / 9 اشتراطات البناء:

- 1-الارتدادات جهة الجار لا تقل عن ثلاثة أمتار
- 2-الارتدادات جهة الشارع لا تقل عن ستة أمتار
- 3-الارتدادات جهة النوافل لا تقل عن ثلاثة أمتار.

- 4- لا يلزم إزالة السور لتوفير المواقع وتكون جميعها داخل الموقع.
  - 5- يمكن إقامة ورشة لخدمة وصيانة المركبات والمعدات بحيث أن مساحتها لا تزيد عن 250 متر مربع عبارة عن دور أرضي وميزانين بنسبة 10% من مساحة الورشة عبارة عن مكاتب خدمات للمنشأة.
  - 1- يمكن إقامة مبنى مكاتب إدارية خارجية بمساحة لا تزيد عن 100 م<sup>2</sup> وذلك لممارسة الأعمال الإدارية شريطة ألا يتم فتح أي فتحات تجارية على الشارع وتكون ممارسة النشاط داخل المنشأة.
  - 7- يمكن إقامة مبنى خارجي عبارة عن دور أرضي بمساحة 100 م<sup>2</sup> بحيث يخصص كسكن للعمال. 8- الالتزام بطابع عمراني موحد لواجهات المباني والأسوار
- 9 / 5 اشتراطات الرخص المهنية:
- 1- ممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب من نفس الموقع.
  - 2- ضرورة إرفاق عقد الإيجار مع الأمانة وإيصال السداد لإيجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة
- 9 / 1 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 نفاذ الخصائص.
  - يمنع استخدام مادة الاسيستوس 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 المياني 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 اضافات.
  - 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 بالإدارة العامة لتنمية الاستثمارات بالأمانة
  - يجب استخدام مواد إيذة للعزل الحراري لمياني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - في حالة وأود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مرال صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مرال هذه الأصوات عن باقي المبنى.
- 7 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن إهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 10 ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 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 لوحات التكيف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار circuit breaker Earth leakage. - جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ
- علامات مضيئة توجه مخارج الطوارئ.

- شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - غرفة لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 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 زهاز 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...إلخ.
      - 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.
      - إ ائارة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن يتصل بإنارة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- 8 / 9 الاشتراطات الميكانيكية:

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي لإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ
  - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### 9 / 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.
- 10 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاثاً ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات 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 لخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق. - أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم..... لعام 1446هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقلات بالقطعة رقم ( 56 ) مخطط رقم ١٥٠٤ في الارطاوية

سعادة/ رئيس بلدية الارطاوية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14هـ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقلات بالقطعة رقم ( 58 ) مخطط ١٥٠٤ في الارطاوية 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:

| القيمة الاجمالية لكامل مدة العقد |       | قيمة الأجرة السنوية (ريال) سعودي غير شامل القيمة المضافة |       |
|----------------------------------|-------|--|-------|
| رقماً                            | كتابة | رقماً  | كتابة |
|                                  |       |  |       |

**\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|----------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم الشركة/المؤسسة/: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري:   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادر من:             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| نوع النشاط:          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هاتف:                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص.ب:                 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم المبنى:          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان:             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

المخطط العام للموقع  
مبين عبر الخريطة في منصة فرص.



## محضر تسليم عقار

يتم تسليم العقار الالكتروني عبر المنصة السعودية للاستثمار ( فرص ).



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 بمؤيد الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهاالة.

الاسم: .....

.....

الوظيفة: .....

.....

التوقيع: .....

.....

التاريخ: .....

.....

