



وكالة الاستثمار والخصيص

كراسات الشروط والمواصفات

تشغيل وصيانة دوار المبخرة بطريق الملك عبدالعزيز بمساحة
تقريبية قدرها (2800)م² مع إمكانية الدعاية والاعلان



فهرس المحتويات

3	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 المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
7	1. المقدمة
9	2. وصف العقار
11	3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
11	3/1 من يحق له دخول المزايدة :
11	3/2 مكان تقديم العطاءات :
11	3/3 موعد تقديم العطاءات :
11	3/5 تقديم :
12	3/6 كتابة الأسعار :
12	3/7 مدة سريان العطاءات :
12	3/8 الضمان :
12	3/9 موعد الافراج عن الضمان :
12	3/10 مستندات العطاء :
14	4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
14	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة :
14	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة :
14	4/3 معاينة العقار :
16	5. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
16	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :
16	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :
16	5/3 سحب العطاء :
16	5/4 تعديل العطاء :
16	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :
18	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
18	6/1 الترسية والتعاقد :
18	6/2 تسليم الموقع :
20	7. الاشتراطات العامة
20	7/1 توصيل الخدمات للموقع :
20	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :
20	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
20	7/4 تنفيذ الاعمال :
20	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :
20	7/6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف :
20	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :
21	7/8 التأجير من الباطن او التنازل عن العقد :

- 21 7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :
- 21 7/10 متطلبات السلامة والأمن :
- 21 7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة :
- 22 7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :
- 22 7/13 أحكام عامة :
- 22 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢ هـ).
- 22 7/14 ضريبة القيمة المضافة :
- 24 8. الاشتراطات الخاصة
- 24 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:
- 27 9. الاشتراطات الفنية
- 27 9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
- 30 10. المرفقات والملاحقات
- 31 2/10 المخطط العام للموقع
- 32 3/10 محضر تسليم عقار
- 33 4/10 إقرار من المستثمر

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
 يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	أثبات أن المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	صورة شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي
8	صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة اثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

تشغيل وصيانة دوار المبخرة بطريق الملك عبدالعزيز بمساحة تقريبية قدرها (2800)م ²	اسم المشروع
هو ارض تحدد الأمانة او البلدية موقعها والتي يقام عليها جسر المشاة	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل جسر المشاة	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني http://www.furas.momra.gov.sa	المنافسة الالكترونية

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى

تاريخ الإعلان	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
اعلان نتيجة المزايدة	تحدهه الأمانة / البلدية.
موعد الاخطار بالتسوية	تحدهه الأمانة / البلدية .
تاريخ عقد لمن ترسوا عليه المزايدة	خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ اشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فأن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (15) يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد .
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار .
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد .

1. المقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح مزايمة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصصة لتشغيل وصيانة دوار
المبخرة بطريق الملك عبدالعزيز بمساحة تقريبية قدرها (2800) م²

وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها،
ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة.

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

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة، ويمكن للمستثمرين تقديم
الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بأمانة منطقة حائل وتقديم الاستفسارات مكتوباً: إدارة: وكالة تنمية الاستثمار

القسم الثاني :

وصف العقار



1. وصف العقار

تشغيل وصيانة دوار المبخرة مع إمكانية الدعاية والاعلان	نوع النشاط
تشغيل وصيانة دوار المبخرة مع إمكانية الدعاية والاعلان	مكونات النشاط

موقع العقار			
المنزه الشرقي	الحي	حائل	المدينة
	رقم المخطط		الشارع

القسم الثالث :

إشتراطات دخول المزايد والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

- 3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الدعاية والإعلان المشاركة في هذه المزايدة، باستثناء أولئك الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنقضي مدة المنع. يحق للأمانة أو البلدية استبعاد الشركات التي لديها مستحقات متأخرة أو التي تتأخر في سداد الأجرة عن موعدها، بعد الحصول على موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية.
- 3/1/2 سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بالسرية الكاملة، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف، وذلك من قبل المخولين نظاماً في الأمانة.
- 3/1/3 يسري نظام الاستثمار الأجنبي على الشركات والمؤسسات غير السعودية.

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني www.furas.momra.gov.sa 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 المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد في بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه.

3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمديد في الإعلان عن ذلك.

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة او كتابة المدد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، او الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند اعداد عطائه ان يراعي ما يلي:

3/6/1 ان يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له اجراء أي تعديل، او ابداء أي تحفظ عليها او القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة او مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء ارقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وإي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه.

3/7 مدة سريان العطاءات:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللأمانة الحق في طلب مدة سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/8 الضمان:

3/8/1 يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند أو طلب من الأمانة، دون الحاجة الى اذار أو حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به اقل من قيمة ايجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدم بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/9 موعد الافراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار التسوية.

3/10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع.

3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء، وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/10/4 صورته من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه)

3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بمها ورد بها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3/10/7 إقرار المستثمر.

القسم الرابع :

واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الايضاح 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 خمس أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على اية استفسارات او إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به.

القسم الخامس :

ماحق للأمانة / البلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، 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.

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء:

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

5/5 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..

القسم السادس :
الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

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

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

6/2 تسليم الموقع:

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

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

القسم السابع :
الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف)، للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء .

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل .

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة .

7/4 تنفيذ الاعمال:

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال .

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة، وتكون مهمة

7/6 حق الأمانة في الإشراف:

1/6/7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2/6/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3/6/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتلاخيص اللازم.

4/6/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

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

7/9 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

7/10 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3- 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 4- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق .
- 5- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ .
- 6- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
- 7- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح.

7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية .

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

- 1/12/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 2/12/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

7/13 أحكام عامة:

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢هـ).

7/14 ضريبة 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 .

القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد:

مدة العقد (10) (عشرة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية 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 الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/3 يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الإيجار المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع

8/4 عناصر المشروع:

1- يجوز وضع شاشة إعلانية على جسر المشاة، وذلك بشرط الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة. يتعين على المستثمر الالتزام بكافة الشروط والمتطلبات الفنية والتشغيلية التي تحددها الأمانة لضمان عدم التأثير السلبي على السلامة العامة وحركة المرور.

8/4/1 رسوم الإعلان السنوية في حال موافقة الأمانة والأجرة السنوية:

- 1- في حال أراد المستثمر إقامة لوحة إعلانية، وبعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة، تُحدد قيمة الرسوم الإعلانية بواقع 400 ريال (أربعمائة ريال) عن كل متر مربع أو جزء منه، على أن يُعتبر جزء المتر المربع متراً مربعاً كاملاً. تُدفع الرسوم اعتباراً من تاريخ تركيب اللوحة الإعلانية. في حالة تغيير الرسوم الإعلانية، يتم الالتزام بالقيمة الجديدة المحددة.
- 2- تسدد النسبة الخاصة. بالأمانة مع نهاية اية السنة التعاقدية وبناءً على البيانات الصادرة من مدقق الحسابات الخاص بالمشروع بعد مراجعة الأمانة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور.

8/5 قيمة استهلاك الكهرباء:

- 1- يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.

8/6 تركيب اللوحات الاعلانية في المواقع المحددة:

- 1- يلتزم المستثمر بإقامة وتركيب اللوحات الإعلانية في المواقع المحددة والمعتمدة بكراسة الشروط والمواصفات وحسب الاشتراطات الفنية. كما يلتزم المستثمر بوضع ملصق يتضمن البيانات الخاصة باللوحه يتم اعتماده من الأمانة، ويثبت على الهيكل.

8/7 الصيانة:

- يجب على المستثمر القيام بالصيانة الدورية للدوار وللإنارة بصفة مستمرة. إذا تعرضت الدوار لحوادث مرورية أو لعوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها ورفع المخلفات الناتجة عن الحوادث خلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرين ساعة.
 - يجب على المستثمر الصيانة الدورية للوحات الدعاية والإعلان، وللإنارة، بصفة مستمرة. إذا تعرضت لوحات الدعاية والإعلان الحوادث مرورية أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، ورفع المخلفات الناتجة عن الحوادث خلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرين ساعة.
- الاشتراطات الخاصة لجسور المشاة:

1- الاعتبارات الجمالية:

- التصميم المعماري:
 - يجب أن يكون التصميم جذاباً ويعكس الهوية المحلية.
 - استخدام الألوان المتناسقة مع البيئة المحيطة.
 - إضافة عناصر فنية مثل النقوش أو الرسومات لتعزيز الجانب الجمالي.
- التشجير والتخضير:
 - إضافة نباتات وأشجار صغيرة على الجسر إذا كان ذلك ممكناً.
 - استخدام النباتات المقاومة للظروف الجوية المحلية.

2- الوصول الشامل:

3- الأمان والمراقبة:

- الكاميرات والمراقبة:
 - تركيب كاميرات مراقبة لتوفير الأمان على الجسر.
 - ربط الكاميرات بمركز مراقبة محلي لضمان التدخل السريع في حالة الطوارئ.
- الإنذار والطوارئ:
 - تركيب أجهزة إنذار للطوارئ في مواقع متعددة.
 - توفير أرقام الاتصال بخدمات الطوارئ على اللوحات الإرشادية.

4- الصيانة الشاملة:

- خطط الصيانة الخاصة:
 - وضع جدول صيانة خاص للدوار يتضمن فحوصات دورية لأجزاء الجسر المختلفة.
 - تحديد مسؤوليات الصيانة والجهات المسؤولة عن تنفيذها.
- التفتيش الدوري:
 - إجراء تفتيش دوري شامل من قبل جهة مستقلة لضمان سلامة الدوار.
 - إعداد تقارير دورية عن حالة الدوار وإجراءات الصيانة المطلوبة.

القسم التاسع :
الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل و أنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك الالتزام بلائحة اشتراطات اللوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والتي توضح أهم المعايير الفنية المطلوب الالتزام بها كحد أدنى للأعمال المتعلقة بتلك اللوحات والاشتراطات الفنية الإنشائية والكهربائية المطلوب تنفيذها.

9/2 المتطلبات الفنية:

9/2/2 المواد:

- المواد الأساسية:
 - الخرسانة المسلحة.
 - الفولاذ.
 - المواد المركبة.
- التشطيبات:
 - مقاومة التآكل.
 - مقاومة العوامل الجوية.

9/2/3 السلامة:

- الإضاءة:
 - نوع الإضاءة LED: أو ما يعادلها.
 - توزيع الإضاءة: يجب أن يضمن رؤية جيدة خلال الليل.
- اللوحات الإرشادية:
 - وضوح اللوحات.
 - اللغات المستخدمة: العربية والإنجليزية.

9/3 المتطلبات التنظيمية:

9/3/1 موافقات والتراخيص:

- التراخيص:
 - موافقات من الجهات المختصة (البلدية، إدارة المرور، وزارة النقل).
- الامتثال:
 - الامتثال للمعايير المحلية والدولية (مثل المعايير السعودية للبناء، الكود السعودي).

9/3/2 البيئة:

- التأثير البيئي:
 - تقييم الأثر البيئي.
 - تقليل التلوث البيئي خلال البناء.
- التنسيق الحضري:
 - توافق التصميم مع المشهد الحضري المحيط.

9/4 الصيانة والتشغيل:

9/4/1 الصيانة الدورية:

- خطط الصيانة:

- جداول الصيانة الدورية.
- الفحوصات اللازمة.
- إصلاح الأعطال:
 - إجراءات إصلاح الأعطال الطارئة.
 - التبليغ عن الأعطال.

9/4/2 التشغيل:

- الإدارة:
 - جهة إدارة الجسر.
 - الإجراءات التشغيلية.
- الاستخدام العام:
 - قواعد الاستخدام.
 - ساعات العمل.
 - الخدمات المتاحة.

9/5 اشتراطات خاصة للإعلانات على جسور المشاة:

1. الموافقة على الإعلانات

- موافقة الأمانة:
 - يجب أن تكون جميع الإعلانات على الدوار اختياريه وتتطلب موافقة خطية من الأمانة.
 - الإعلانات يجب أن تكون متوافقة مع الأنظمة واللوائح المطبقة، ومع الآداب والنظام العام.

2. التصميم والموقع

- التصميم الابتدائي:
 - تقديم تصميم ابتدائي إبداعي للإعلانات يتمشى مع النمط المقترح في التصميم الإرشادية.
- الموقع:
 - تركيب الأصول الإعلانية حسب المواقع المقترحة من قبل الأمانة على الأراضي العامة التابعة للأمانة أو الأراضي التي تحت تصرف الأمانة حسب اتفاقيات مع جهات حكومية أخرى.

3. الصيانة والإزالة

- الصيانة:
 - الحفاظ على اللوحات الإعلانية بحالة جيدة، مع الالتزام بالصيانة المستمرة.
 - إصلاح أي لوحة غير صالحة على نفقة المستثمر.
- الإزالة:
 - إزالة اللوحات بعد انتهاء العقد وتسليم المواقع خالية من الشوائب خلال أسبوع من نهاية العقد.

4. الربط والمراقبة

- شبكة الإعلانات:
 - عمل ربط لشبكة الإعلانات مع شبكة الاستجابة للطوارئ وشبكة الأصول الإعلامية الإلكترونية الأخرى على الطرق لتحقيق نظام متكامل.
 - إمكانية إيقاف الإعلانات المعروضة على مستوى المدينة أو في منطقة معينة واستبدالها برسائل إعلامية للطوارئ.

5. كفاءة الطاقة

- شاشات وأجهزة:
 - توريد شاشات وأجهزة ذات كفاءة عالية لتخفيض استهلاك الطاقة قدر الإمكان.
 - توفير حساس إضاءة للتحكم في شدة إضاءة الشاشة بناءً على درجة إضاءة الوسط المحيط.

مواصفات أصول من نوع (جسور وأنفاق رقمي)	
طبقاً للاشتراطات الفنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 430054467/1 وتاريخ 1443/7/28	حجم الشاشة
لا يقل عن 5.5 م	الارتفاع من منسوب سطح الطريق
LED أو أي تقنيات حديثة	تقنية الشاشة
الحد الأدنى: 10 مم	كثافة النقاط على الشاشة (Screen Pitch)
الحد الأقصى: 1000 شمعة	شدة الإضاءة
لا ينطبق	زاوية الشاشة

مراجعة لجنة التصميم:

- يلزم عرض جميع التصميم على لجنة التصميم لاعتمادها قبل البدء في التنفيذ.
- الالتزام بدليل المواصفات العامة للجسور والأنفاق والعبارات ومعايير المشاة في المناطق الحضرية.

القسم العاشر:

المرفقات "الملاحق"



2/10 المخطط العام للموقع
الرسم الكروي للموقع))



3/10 محضر تسليم عقار

أقر انا المستأجر النشاط ()
إقرار / حيث اجرت امانة حائل على المستأجر العقار الموضح معلومات
عنه أعلاه بغرض استخدامه ()
عليه اقر انا الموقع ادناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المكتوب في يوم بتاريخ 14 هـ .
بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

ممثل الأمانة :

المستثمر :

..... الاسم :
..... التوقيع :

..... الإدارة :
..... الاسم :
..... التوقيع :

4/10 إقرار من المستثمر

أقر أنا المستثمر بما يلي:

- 1_ اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- 2_ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ وتاريخ 1441/٠٦/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ ١٤٤١/٢٢/١٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ 1442/٠٢/05 هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في 1443/٠٣/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧/٢٠٢٠٤٢٠٠٣/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ 1443/٠٢/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .
- 3_ أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم :