



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع

اسم الحي (الصناعية) - رقم المخطط (ش ف ٩٤) - رقم القطعة (١٣٣)
المساحة التقريبية للموقع (١٠٠٠ م^٢)
رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٧ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه بشريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)



فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	0
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٨
١	مقدمة	٩
٢	وصف الموقع	١١
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٤
٢,٣	لغة العطاء	١٤
٣,٣	تقديم العطاء	١٤
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٤
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٤
٦,٣	سرية المعلومات	١٥
٧,٣	كتابة الأسعار	١٥
٨,٣	مدة سريان العطاء	١٥
٩,٣	الضمان	١٥
١٠,٣	موعد الإفراج عن الضمان	١٥
١١,٣	مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٧
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٨
٣,٤	معاينة الموقع	١٨
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٢٠
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢٠
٣,٥	سحب العطاء	٢٠
٤,٥	تعديل العطاء	٢٠
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	٢٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢١
١,٦	الترسية والتعاقد	٢٢
٢,٦	تسليم الموقع	٢٢
٧	الاشتراطات العامة	٢٣
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٤
٢,٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٤
٣,٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤





٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٧	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٣٠	أقسام المستودعات	٦,٨
٣٠	اشتراطات خاصة للمستودعات	٧,٨
٣١	اشتراطات التنظيم المكاني	٨,٨
٣٢	استثناءات النطاق	٩,٨
٣٢	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٠,٨
٣٣	خطة التشغيل والصيانة	١١,٨
٣٤	مواقف سيارات	١٢,٨
٣٤	الالتزام باللوائح	١٣,٨
٣٤	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٤,٨
٣٤	العقوبات والجزاءات	١٥,٨
٣٤	متطلبات اللوحات التجارية	١٦,٨
٣٥	متطلبات اللوحات الداخلية	١٧,٨
٣٥	المسئولية عن حوادث العمل	١٨,٨
٣٥	الاشتراطات الأمنية	١٩,٨
٣٦	الاشتراطات الفنية	٩
٣٧	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٧	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩





٣٧	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٣٩	المتطلبات الإنشائية	٤,٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٤١	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٤١	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٤٢	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٤٢	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٩
٤٢	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٠,٩
٤٣	اشتراطات الأعمال الصحية	١١,٩
٤٣	المتطلبات التشغيلية الصحية	١٢,٩
٤٤	المتطلبات التشغيلية العامة	١٣,٩
٤٤	الأمن والسلامة	١٤,٩
٤٤	متطلبات الوصول الشامل	١٥,٩
٤٥	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٦,٩
٤٦	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٧,٩
٤٦	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٨,٩
٤٦	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٩,٩
٤٦	متطلبات الدفع الإلكتروني	٢٠,٩
٤٦	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢١,٩
٤٧	تأمين إسعافات أولية	٢٢,٩
٤٧	اشتراطات الدفاع المدني	٢٣,٩
٤٧	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٤,٩
٤٨	المرفقات	١٠
٤٩	نموذج العطاء	١,١٠
٥٠	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١٠
٥٢	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٣	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٤	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠



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" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - 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.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي. وقابلًا للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المستودعات.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
الجهة المشرفة	كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة وما في حكمها مختصة -بموجب أنظمتها- بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيص له من تلك الجهة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتفيد، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
مدين	يقصد بها الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية بالمملكة العربية السعودية.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
المستودعات	هي منشآت مستقلة لتخزين السلع والمواد والمستجات في بيئة مناسبة.
تصنيف المستودعات	- مستودعات ذات خطورة متوسطة (S1): يتم فيها تخزين مواد ذات خطورة متوسطة على السلامة والصحة العامة مثل: الكرتون السميك والبلاستيك. - مستودعات ذات خطورة منخفضة (S2): يتم فيها تخزين مواد غير قابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال. - مستودعات عامة - مبردة - محددة الرطوبة - مظلة أو مغطاة
مناطق التحميل والتفريغ	مناطق مخصصة لأعمال التحميل والتفريغ طبقاً لاحتياجات المستودع، ومن الممكن أن تكون منفصلة عن بعضها أو مجمعة في منطقة واحدة لتفريغ المواد الخام وتحميل المنتجات النهائية.
أرصفة التحميل والتفريغ	هي أرضعة مرتفعة عن الأرض محاذية لأماكن المناولة من الشاحنات للمستودع لتسهيل عمليات التحميل والتفريغ.
خجان التحميل والتفريغ	هي بدائل لمناطق وأرصفة التحميل والتفريغ، يتم فيها اصطافاف الشاحنات ما بين أرصفة تحميل وتفريغ متتابعة وعمودية على المستودع.





المتاولة	هي أعمال تفرغ أو تحميل الشاحنات من البضائع والمواد وتكون يدوية أو ميكانيكية.
منافذ البيع	أماكن أو نقاط توزيع تقدم للعملاء السلع والخدمات للبيع، وتستخدم هذه المنافذ لعرض وتسويق المنتجات والسلع والخدمات المختلفة للزبائن.
موقع التجميع	موقع في المستودع حيث يتم إدارة الشحنات الصادرة ويعتاد أن تكون هذه المواقع قرب مرافق التحميل والتفريغ لتسهيل عمليات تحميل وتفريغ الشاحنات بكفاءة.
جزر أو مسارات الحركة	هي مسارات مخططة للحركة بين رصات المواد المخزنة.
عملية التعبئة والتغليف	هي عملية تطوير وإنتاج العبوات (التعبئة، والإغلاق، ووضع العلامات) من قبل المتخصصين أو المشغلين باستخدام طرقا ومعدات مصممة لخطوط إنتاج وأنواع عبوات محددة.
مواد منخفضة الخطورة	هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC201).
الأسقف المكشوفة	هي التي تكون ظاهر بها العناصر الهيكلية والخدمية للسقف مكشوفة وغير معطاة بمواد مثل الجبس أو الألواح.
المتطلبات الفنية للتنفيذ	هي الحد الأدنى الواجب تنفيذها من حيث مطابقة المواد والتأكد من جودة التنفيذ.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية.	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية.	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد.	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية.	





مقدمة





مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الخفجي في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إقامة وإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع مستودع بحري (الصناعية) بالمخطط رقم (ش ف ٩٤) على القطعة رقم (١٣٣) بمحافظة الخفجي وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





وصف الموقع





وصف الموقع:

٢

الأنشطة الصناعية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستودع				مكونات النشاط
الخفجي	البلدية	الخفجي	المدينة	موقع العقار
الصناعية	الحي	-	الشارع	
١٣٣	رقم القطعة	ش ف ٩٤	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٤٠,٠٠ م	بطول	القطعة رقم ١٣١	شمالاً	حدود العقار
٣٦,٥٠ م	بطول	القطعة رقم ١٣٥	جنوباً	
٢٦,٠٠ م	بطول	القطعة رقم ١٣٤ و ١٣٦	شرقاً	
٢٦,٠٠ م	بطول	شارع عرض ١٥ م	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(١٠٠٠ م ^٢) (ألف متراً مربعاً)				المساحة التقريبية للموقع
٢٨,٤١١٦٠٤٤١٢١	دائرة العرض	٤٨,٥٠٨٨٤٤٩٢٠٥	خط الطول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال المستودعات التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.
- ٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٣ لغة العطاء:

- ١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢,٢,٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ تقديم العطاء:

- ١,٣,٣ تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" 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 ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

- ٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

- ٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

- ٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- ٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتמיד.





٦,٣ سرية المعلومات:

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

٧,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١,٧,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٧,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٧,٣ 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.

٨,٣ 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 جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩,٣ الضمان:

- ١,٩,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢,٩,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١١,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١,١١,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١١,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣,١١,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.





٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.

٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند (١٠,٣) أعلاه).

٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.

١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودة).

١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المستودعات.

١٣,١١,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (١١,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط 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.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٣,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,0 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.

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع بلدية محافظة الخفجي

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,٦ الترسية والتعاقد:

١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

٣,١,٦ 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.

٤,١,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,٦ في حال طراء بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك عملاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٢,٦ تسليم الموقع:

١,٢,٦ 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.

٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





الاشتراطات العامة



٧ الاشتراطات العامة:

١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٣,٧ 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 على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء مشروع مستودع إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١,٥,٧ الإشراف في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.



١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة / البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- ٢,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٤,٦,٧ 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.
- ٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٧,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ 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 بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (مستودع) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع 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 تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ 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، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.



١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة (١٠ %) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.



١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.

٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.

٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

١٦,٧ أحكام عامة:

١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.

٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٤,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٥,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.

٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.

٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لاشتراطات المستودعات والمخازن وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٣٢٧٠٥٣/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/٠٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

٨,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢١ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.

٩,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.

١٠,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





الاشتراطات الخاصة





٨ الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمس عشرة سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (0 %) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والأنشاء وفسخ العقد.

٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مستودعات خطورة متوسطة S2 ومستودعات خطورة منخفضة S1 حسب الوارد تقسيم المستودعات بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤,٨ متطلبات الترخيص:

١,٤,٨ تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.

٢,٤,٨ يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.

٣,٤,٨ الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.

٤,٤,٨ الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٥,٨ متطلبات تجهيز الموقع:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١,٥,٨ إزالة الاشغالات من الموقع.

٢,٥,٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.

٣,٥,٨ عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.

٤,٥,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٥,٥,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٦,٥,٨ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.

٧,٥,٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسس المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٨,٥,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.



1,8 أقسام المستودعات:

تنقسم المستودعات من حيث استخدامها إلى:

1,1,8 مستودعات عامة:

المستودع العام هو المبنى المخصص لتخزين الأوعية والمواد غير المعبأة لفترات معينة لحين تسويقها ويعمل كمنشأة مستقلة بذاتها لا تزيد درجة الحرارة في المستودع عن "٢٥ م°" درجة مئوية ويتضمن فراغات الاستلام والشحن والتعبئة ومساحات التخزين والممرات والفراغات اللازمة للمكاتب وخدمات العمال.

٢,1,8 مستودعات مبردة / مجمدة:

تصمم مستودعات التخزين المبردة بهدف الحفاظ على جودة وصحة وسلامة المواد والمنتجات القابلة للتلف والمواد التموينية العامة التي تتطلب فراغات مبردة عند تخزينها على درجة حرارة تتراوح بين صفر و (٤ درجة مئوية) للتبريد وصفر إلى (١٦ درجة مئوية) للتجميد، وتتضمن بالإضافة إلى متطلبات المستودعات العامة فراغات مخصصة للتجميد والتبريد، ومرافق التجهيز والمساحات اللازمة للمعدات الميكانيكية.

٣,1,8 مستودعات محددة الرطوبة:

تشابه مع المستودعات العامة في جميع النواحي باستثناء أنه يتم بناؤها بحواجز مانعة للتبخر وتحتوي على معدات التحكم للحفاظ على مستوى محدد للرطوبة داخل المبنى، قد يكون مبنى المستودع منفصل أو مجاور لمستودع عام.

٤,1,8 مستودعات مظلة أو مغطاة:

هي عبارة عن هيكل مسقوف دون جدران جانبية أو نهائية كاملة، قد تحتوي أنظمة مرشات المياه والإنذار لمكافحة الحريق، وعادة ما يستخدم هذا النوع من المستودعات لتخزين اسطوانات الغاز والنفط، والزيوت والشحومات المعبأة في اسطوانات والشاحنات، والأخشاب الغير المصقولة، وغيرها من مواد البناء، تجدر الإشارة إلى أن أماكن التخزين المغطاة / المظلة التي تستعمل لتخزين المواد الخطرة تخضع لمتطلبات تصميمية واشتراطات خاصة.

٥,1,8 مستودعات مفتوحة (مكشوفة):

الفرق بين المستودعات المفتوحة والمستودعات العامة هي عدم وجود سقف لتغطية المواد المخزنة ولا تلتزم بدرجة حرارة معينة لتخزين المواد وتستخدم عادة لتخزين البلاط والرخام.

٧,٨ اشتراطات خاصة للمستودعات:

١,٧,٨ تستخدم المستودعات لأغراض التخزين فقط.

٢,٧,٨ لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودعات.

٣,٧,٨ لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودعات نهائياً، وتكون غرفة الحارس خارج المستودع، ويجب ألا تتضمن أي مصدر لـ "اللهب".

٤,٧,٨ يجب توفير المعدات والأدوات اللازمة لنقل المواد المخزنة من المستودعات إلى شاحنات النقل بطريقة آمنة للمستودع والعاملين فيه.

٥,٧,٨ يجب التأكد من سلامة حالة ألواح التحميل قبل استخدامها وفي حال كونها في حالة سيئة يجب إصلاحها أو التخلص منها.

٦,٧,٨ الالتزام بتحديد مسارات الآليات مثل الرافعات الشوكية وغيرها داخل حيز المستودعات وفصلها عن مسارات أمان العاملين المترجلين بألوان أو خطوط وأكواد محددة على الأرضيات.

٧,٧,٨ يحظر استخدام أسطح المباني أو جزر الحركة والمسارات الداخلية للتخزين أو وضع المواد المخزنة.

٨,٧,٨ توفير مسافة لا تقل عن (٩٠، ٠ م) أعلى المواد المخزنة وحتى أدنى نقطة من السقف الظاهر حال



- استخدام أنظمة الرش الآلي (Sprinklers).
- ٩,٧,٨ لا يسمح بإنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
- ١٠,٧,٨ توفير أبواب ذاتية في المستودعات المبردة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بغرفة تحكم خارجية مزودة بكاميرات للمتابعة والتأكد من الأمان داخل المستودع.
- ١١,٧,٨ التأكد من كفاءة العزل المائي في المستودعات محددة الرطوبة، ويجب التأكد من العزل لجميع الفواصل بالمبنى طبقاً لمتطلبات الباب (١٤) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٢,٧,٨ الالتزام في المستودعات المظلة بتوفير مراوح تهوية ورشاشات مياه للاستخدام عند إرتفاع درجة الحرارة حسب نوع المواد المخزنة، كما ينبغي صرف المياه السطحية على الأرضيات ويوصى برفع منسوب الأرضية عن منسوب الموقع الخارجي مسافة لا تقل عن (٣٠ سم)، يلزم توفير حاويات نفايات ذات أغطية للتخلص من النفايات وبقايا التغليف بصورة دورية.
- ١٣,٧,٨ يسمح بإضافة منافذ لعرض وبيع المنتجات بشرط أن تكون المعروضات من نفس نوعية المنتجات المصرح بتخزينها وتطبق الاشتراطات البلدية والفنية للمحلات المهنية على هذه المنافذ.
- ١٤,٧,٨ تكون ميول الأرضيات كافية لصرف المياه السطحية بكفاءة، ويراعى معالجة تأثير الحجز ومسارات الحركة بين الرصات.
- ١٥,٧,٨ اتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودعات.
- ١٦,٧,٨ ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بآمان.
- ١٧,٧,٨ يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

٨,٨ اشتراطات التنظيم المكاني:

- ١,٨,٨ يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للمستودعات أو المناطق الصناعية.
- ٢,٨,٨ تطبيق الاشتراطات المكانية الموضحة بالجدول أدناه عند بناء أو تعديل أو توسعة المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة.

الاشتراطات المكانية للمستودعات:

مستودعات خطورة متوسطة (S1)	مستودعات خطورة منخفضة (S2)	
٢م ٤٠٠	٢م ٣٠٠	مساحة الموقع (كحد أدنى)
١م أمامي ٣م من الجوانب والخلف	١م أمامي ٣م من الجوانب ٢م من الخلف	الإرتدادات كحد أدنى
لا يقل عن ٨ م ولا يزيد عن ٢٤ م	- الحد الأدنى ٨ م - الحد الأعلى غير محدد	الإرتفاع

- ٣,٨,٨ يسمح للمستودعات ذات الخطورة المنخفضة (S2) بالبناء على الصامت من جهتين لكل مستودع فقط.
- ٤,٨,٨ لا يسمح للمستودعات ذات الخطورة المتوسطة (S1) بالبناء على الصامت من أي جهة.
- ٥,٨,٨ ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخل لا يحتسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
- ٦,٨,٨ يجب أن تكون المستودعات المفتوحة محاطة بسور من النوع النافذ أو المصمت وألا تتجاوز حد الملكية، وتكون بارتفاع ٢,٤م كحد أدنى ويسمح للتصنيفات المتبقية.
- ٧,٨,٨ لا يسمح بإزالة الأسوار الجانبية والخلفية مع تبين حدود الملكية بعلامات توضيحية أو بفواصل أرضية.
- ٨,٨,٨ يجب توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناء على تخطيط الموقع المعتمد.
- ٩,٨,٨ يجب توفير موقف سيارة على الأقل لكل ٧٠م ٢ من مساحة المكاتب الإدارية، وبحد أدنى موقفين.





- ١٠,٨,٨ يسمح بمواقف السيارات أو اصطافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
- ١١,٨,٨ يسمح استخدام المساحات المخصصة للإرتدادات لتوفير على سبيل المثال لا الحصر مواقف السيارات ومولدات الكهرباء وغرفة الحارس مع توفير جدران مقاومة للحرائق بناء على متطلبات الكود السعودي (SBC ٨٠١).
- ١٢,٨,٨ يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل بمعدل موقف شاحنة لكل (٣٠٠ م - ٢٠٠٠ م) من المستودع ويسمح أن تكون بالارتدادات أو داخل المستودع.
- ١٣,٨,٨ يجب تخصيص مساحة محددة في الارتدادات الجانبية أو الخلفية لتخزين النفايات ويجب ألا تكون في الواجهة الأمامية للمستودع، مع مراعاة عدم عرقلة عملية دخول وخروج الشاحنات من وإلى المستودع.
- ١٤,٨,٨ يجب أن يكون التشجير وفق ضوابط التشجير المعتمدة من قبل الوزارة.
- ١٥,٨,٨ يمنع إنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
- ١٦,٨,٨ توفير أبواب ذاتية في المستودعات المبردة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بغرفة خارجية مزودة بكاميرات للمتابعة والتأكد من الأمان داخل المستودعات.

٩,٨ استثناءات النطاق:

لا تنطبق هذه الاشتراطات على المستودعات ذات الخطورة العالية تصنيف (H) حسب كود البناء السعودي (SBC-٢٠١) والتي تستعمل لتخزين أو التعامل مع المواد سريعة الاشتعال، أو القابلة للانفجار، أو المواد السامة أو الإشعاعية ويتم إنشاء مخازن هذه المواد الخطرة داخل النطاق التابع للهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن) أسوة بالصناعات الثقيلة.

١٠,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,١٠,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه إلخ.
- ٢,١٠,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- ٣,١٠,٨ في حالة تخزين مواد أولية بالمستودعات فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة.
- ٤,١٠,٨ يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٥,١٠,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- ٦,١٠,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرطادي الموقع.
- ٧,١٠,٨ يجب ألا تتجاوز مواعيد العمل بالمستودعات عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.
- ٨,١٠,٨ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني وشبكات الصرف وخزانات ودورات المياه وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٩,١٠,٨ التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ بالمستودعات المستقلة.
- ١٠,١٠,٨ الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لكود الحريق السعودي (SBC-801).





١١,١٠,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.

١٢,١٠,٨ توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين.

١١,٨ خطة التشغيل والصيانة:

١,١١,٨ وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستنشأ بالموقع لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.

٢,١١,٨ وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل الموقع في حال وقوع ذلك.

٣,١١,٨ شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي: الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي، إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها، الحد من الانبعاثات في الهواء.

٤,١١,٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.

٥,١١,٨ التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطائرة للمباني الرئيسية وكافة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدينة - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات والماكينات ... إلخ)، والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومراوح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستمرة مع قيامه بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والدهانات.

٦,١١,٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة ما عدا داخل المحلات المؤجرة بالموقع في حالة تأجيرها وفق الضوابط المذكورة (فيتولى المستأجرين نظافتها وترحيل المخلفات للحاويات التي يؤمنها المستثمر) وأعمال النظافة تشمل (الكنس - الغسيل - المسح - الجلي) وغيرها من الأعمال التي تستلزم تشغيل كافة الأنشطة بكل المواقع مع تأمين الحاويات المناسبة وتفريغ ما فيها في منطقة معزولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.

٧,١١,٨ تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات البلدية.

٨,١١,٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل كافة المشروع، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٩,١١,٨ وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة.

١٠,١١,٨ توحيد الآراء التي يرتديها جميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.

١١,١١,٨ حصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من الأمانة / البلدية تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).

١٢,١١,٨ اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشخاصهم أو ممتلكاتهم والتعويض عن الأضرار.

١٣,١١,٨ مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطط والبكتيريا والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة





- داخل الموقع.
- ١٤,١١,٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ١٢,٨ **مواقف سيارات:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات بالمشروع تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ١٣,٨ **الإلتزام باللوائح:**
١,١٣,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.
٢,١٣,٨ الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ١٤,٨ **الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرو على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.
- ١٥,٨ **الغرامات والجزاءات:**
في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.
- ١٦,٨ **متطلبات اللوحات التجارية:**
١,١٦,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ٢,١٦,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٣,١٦,٨ يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- ٤,١٦,٨ يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
- ٥,١٦,٨ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.





١٧,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

- ١,١٧,٨ يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المستودع (ملصق لوحة لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
- ٢,١٧,٨ يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.
- ٣,١٧,٨ في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات كالإرشادات والتنبيهات (أرقام البلاغات منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها)، يجب عرضها على مستعرض لوحدي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

١٨,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٩,٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١,١٩,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,١٩,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٩,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ١٤٢٦ / ٧ / ٨ هـ.
- ٤,١٩,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المستودع.
- ٥,١٩,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





الاشتراطات الفنية





٩ الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- ١,١,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ٢,١,٩ الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (مستودعات) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

- ١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.
- ٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.
- ٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبتر قطعة الأرض.
- ٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.
- ٥,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.
- ٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.
- ٧,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.
- ٨,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.
- ٩,٢,٩ يجب أن تكون واجهة منفذ البيع والمكتب الإداري المطل على الشارع من الزجاج الشفاف السيکوريت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن ١٢ ملم وتشمل أبواب بعرض لا يقل عن ٩٠سم للأبواب المفردة، وبعرض لا يقل عن ١٦٠سم للأبواب المزدوجة.

٣,٩ الاشتراطات المعمارية:

- ١,٣,٩ أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢,٣,٩ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ٣,٣,٩ أن يحقق التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٤,٣,٩ ضرورة التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للمستودعات بما يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع.
- ٥,٣,٩ يجب استخدام زجاج الأمان (Safety Glass) بالنوافذ والأبواب بجميع المستودعات أو ألواح البولي كربونيت (Poly-carbonate) بسمك مناسب في الفتحات العلوية.
- ٦,٣,٩ يسمح بتوفير دور ميزانين داخل المستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي وفقاً لما ورد في كود البناء السعودي (SBC201).





- ٧,٣,٩ يجب ألا تزيد مساحة المكاتب الإدارية عن (٣٠ %) من مساحة الموقع للمستودعات والمخازن ووحدات التخزين الذاتي مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC201).
- ٨,٣,٩ يجب أن تكون مساحة الفتحات في واجهات المستودعات (٢٥ %) كحد أقصى من مجموع مساحة الجدران الخارجية.
- ٩,٣,٩ يجب أن تكون مساحة الفتحات في واجهات المباني الإدارية (٤٠ %) كحد أقصى من مجموع مساحة الجدران الخارجية.
- ١٠,٣,٩ يجب أن تكون مساحة الفتحات في أسطح المستودعات (١٥ %) كحد أقصى من مساحة الأسطح الكلية للمستودعات.
- ١١,٣,٩ يجب توفير مساحة ما بين (١٠ % - ١٥ %) من مساحة المستودع لتوفير منطقتين لمعاينة المواد قبل تخزينها وقبل إخراجها من المستودع (منطقة التجميع) وبشرط عدم إعاقتها للحركة في المستودع.
- ١٢,٣,٩ يسمح بتوفير مساحة محددة لا تتجاوز (١٥ %) من المستودع لممارسة نشاط التعبئة والتغليف.
- ١٣,٣,٩ يجب توفير مساحة كافية لغرف تناول الطعام وإعداد الطعام ومرافق تغيير الملابس للموظفين، بحيث تستوعب (٢٥ %) بحد أدنى من الموظفين في نفس الوقت مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- ١٤,٣,٩ يمنع فتح نوافذ جهة المجاورين للاستخدام السكني ويسمح أن تكون فتحات النوافذ جهة الشوارع التجارية وضمن العمق التجاري.
- ١٥,٣,٩ يجب توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو حسب متطلبات كود البناء السعودي وبجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ١٦,٣,٩ يجب توفير مخارج الطوارئ اللازمة حسب لائحة الدفاع المدني ويمنع استخدامها لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ١٧,٣,٩ توفير دورة مياه من مرحاض (١) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (١٠٠) عامل بالمستودعات وبحد أدنى مرحاض واحد وحوض واحد، وفي حال كان فريق العمل في المنشأة يضم ذكوراً وإناثاً، فيجب توفير دورة مياه منفصلة للنساء.
- ١٨,٣,٩ يجب أن تكون أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (٢ %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٩,٣,٩ يجب رفع منسوب الأرضية عن منسوب الموقع الخارجي مسافة لا تقل عن (٣٠ سم) لصرف المياه على الأرضيات بكفاءة.
- ٢٠,٣,٩ تتم جميع الأنشطة داخل حيز المستودعات ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرصفة في ذلك.
- ٢١,٣,٩ توفير أماكن لحاويات النفايات لجميع المخلفات ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ٢٢,٣,٩ مراعاة التأكد من سلامة حركة المرور داخل المستودعات مع توضيح اتجاهات السير.
- ٢٣,٣,٩ أن يكون الدخول والخروج من خلال الشارع التجاري فقط ولا يسمح بالدخول أو الخروج من الشوارع الفرعية.
- ٢٤,٣,٩ سفلتة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل أرصفة وإضاءة لها.
- ٢٥,٣,٩ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالمباني وبالموقع، حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (SBC-٨٠١) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٢٦,٣,٩ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ٢٧,٣,٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودعات حسب متطلبات كود البناء





- السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ٢٨,٣,٩ الإلتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ٢٩,٣,٩ يحظر استخدام مسالك وممرات الطوارئ لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ٣٠,٣,٩ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ٣١,٣,٩ يمنع إقامة سكن للعمال داخل المستودعات، وتكون غرفة الحارس خارج المستودع، ويمنع استخدام أي مصدر للهب ومن ذلك الغاز أو إشعال الفحم وغيرها.

٤,٩ الاشتراطات الإنشائية:

- ١,٤,٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي في الأجزاء الإنشائية (SBC-301-30٧) في كافة أعمال الخرسانات والمنشآت المعدنية والتربة والأحمال من خلال اعتماد استشاري مؤهل ومعتمد من الوزارة وباستخدام جميع المواد المطابقة للمواصفات السعودية.
- ٢,٤,٩ الإلتزام بتقديم كافة التصميمات والحسابات والمخططات المعتمدة للمباني الخرسانية والمعدنية، على أن تكون مطابقة لكود البناء السعودي (SBC-306) أو ما يكافئه من الكودات الدولية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة في حال عدم تضمين أحد الأنواع الخاصة من هذه المباني بالكود السعودي مع قيام مكتب استشاري معتمد من وزارة البلديات والإسكان بأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ.
- ٣,٤,٩ تطبيق تركيب موانع الاصطدام اللازمة حول المباني المجاورة لمسارات المركبات.
- ٤,٤,٩ أن يكون البناء من مواد مقاومة للحريق.
- ٥,٤,٩ عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المباني الحديدية الخاص بها.
- ٦,٤,٩ يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٧,٤,٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٨,٤,٩ تطبيق عزل الحريق لمدة ساعتين على الأقل في العناصر المعدنية.
- ٩,٤,٩ العناية بحماية وطلاء الأسطح المعدنية ضد التأثير الضار لعوامل المركبات.
- ١٠,٤,٩ الإلتزام بالمتطلبات الفنية الإنشائية الواردة في مجموعة الكودات الإنشائية السعودية (SBC-301-306).
- ١١,٤,٩ يتعهد الاستشاري المعتمد بأن تكون هناك مقاومة للأحمال التناوبية في وصلات المنشآت وهياكل مقاومة الأحمال العرضية المعدنية مع الأخذ بالاعتبار الأحمال الثابتة والمتحركة للمكائن بصورة دقيقة من متجيبها.

٥,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع.
- ١,٥,٩ الإلتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٠١٣,٥) و (١٠١٣,٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب.
 - متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل البند رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض والفصل رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالمستودعات والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية





- مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
- ٢,٥,٩** الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.
- ٣,٥,٩** الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC-401) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- ٤,٥,٩** الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٥,٥,٩** الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
- ٦,٥,٩** الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار (RCD) بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لمتطلبات الفقرات رقم (٤١-٣، ١، ٢، ٣-٤١) و (٦، ٤، ١، ٢-٥٥) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٧,٥,٩** الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (٦، ٣، ٥٣) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٨,٥,٩** الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ٩,٥,٩** الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحوايات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).
- ١٠,٥,٩** الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ وتشمل أضواء مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.
- ١١,٥,٩** الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٢,٥,٩** في حالة المستودعات والمخازن والورش المنفصلة ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع (٣ أطوار - ٤٠٠/٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز،) إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- ١٣,٥,٩** الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.





متطلبات السلامة الكهربائية:	٦,٩
يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب: (UL 1363).	١,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار). عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.	٢,٦,٩
عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديداتها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية. يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدتها.	٣,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.	٤,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.	٥,٦,٩
يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.	٦,٦,٩
يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.	٧,٦,٩
يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.	٨,٦,٩
يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.	٩,٦,٩
يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوما على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70).	١٠,٦,٩
يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).	١١,٦,٩
يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"	١٢,٦,٩
يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.	١٣,٦,٩
الاشتراطات الميكانيكية:	١٤,٦,٩
التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١, ١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).	١٥,٦,٩
الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.	١٦,٦,٩
يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة في المستودعات المبردة.	١٧,٦,٩
الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO.	١٨,٦,٩
الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.	١٩,٦,٩
الالتزام بمراقبة درجات الحرارة داخل المستودعات الجافة غير المبردة للتأكد أنها لا تتعدى ظروف التخزين المطلوبة للمنتجات، على ألا تقل درجة الحرارة الخارجية المأخوذة في الاعتبار عن (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١, ١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).	٢٠,٦,٩





٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وخاصة الفصل رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية بالمستودعات، والفصل رقم (٥) الفقرة (٥٠٢, ٩, ٥, ٢) متضمناً أنظمة طرد العادم المطلوبة في المستودعات.
- ٢,٨,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (٢٨) ومعالجة العادم لمطابقة متطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٣,٨,٩ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (SBC-٦٠١).
- ٤,٨,٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ K) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٩,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

- ١,٩,٩ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز المبنى وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٢,٩,٩ منع استخدام أي مواد قابلة للاشتعال أو ذات أضرار صحية مثل انبعاث غازات سامة أو مثل مادة الأسبستوس (ASBESTOS) في البناء.
- ٣,٩,٩ استخدام زجاج الأمان (Safety Glass) بالنوافذ والأبواب بجميع المستودعات والمخازن والورش أو ألواح البولي كربونيت (Polycarbonate) بسمك مناسب في الفتحات العلوية.
- ٤,٩,٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودع أو المخزن أو الورشة حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ٥,٩,٩ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ٦,٩,٩ يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ٧,٩,٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية طبقاً لمستويات الضوضاء الموضحة بإصدارات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٨,٩,٩ توفير دورة مياه من مرحاض (١) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (٥٠) عاملاً بالمستودعات والمخازن والورش (حد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد) طبقاً للباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١).
- ٩,٩,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (٢ %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٠,٩,٩ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ١١,٩,٩ تزويد المبنى بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المستودع للأغراض الأمنية.

١٠,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- ١,١٠,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي (SBC-601).





- ٢,١٠,٩ يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
- ٣,١٠,٩ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وكذلك الالتزام بلائحة العزل الحراري رقم ٦٩٢٧\م ب بتاريخ ١٤٣١-٩-٢٢ هـ.
- ٤,١٠,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني الغير السكنية (SBC-601) وكذلك الفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٥,١٠,٩ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية من هذا الإصدار.

١١,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١,١١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤) والجدول رقم (٤٠٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات، والفقرة رقم (٤١١) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حالة استخدام مواد كيماوية، والفصل العاشر الفقرة رقم (١٠٣,٤) متضمناً فواصل الزيوت المطلوبة في المستودعات، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٢,١١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٣,١١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١).
- ٤,١١,٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

١٢,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:

- ١,١٢,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:
- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفت المحاذية لواجهة المستودع) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتركمة أو البقع صعبة الإزالة.
 - توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
 - عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
 - تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
 - منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
 - منع تسرب أو طفق لمياه الصرف الصحي بالمستودع.

٢,١٢,٩ نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:

- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
- تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المستودع.
- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.





١٣,٩ المتطلبات التشغيلية العامة:

- ١,١٣,٩ يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ٢,١٣,٩ الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة، إن وجدت.
- ٣,١٣,٩ يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط إن وجد، قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ٤,١٣,٩ يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- ٥,١٣,٩ يمنع مزاولة النشاط بعد انتهاء الترخيص، ويجب على المستثمر تجديد الترخيص للاستمرار بممارسة النشاط أو إلغائه في حال عدم الرغبة بالاستمرار.
- ٦,١٣,٩ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٧,١٣,٩ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المستودع المرخص له/لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد.
- ٨,١٣,٩ يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المستودع.
- ٩,١٣,٩ في حالة إغلاق المستودع من قبل الأمانة / البلدية، يمنع إعادة فتح المستودع لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة / البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- ١٠,١٣,٩ يجب أن تكون واجهة المستودع خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل، وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وملصق رمز (QR)، وتعليمات الجهات الحكومية.
- ١١,١٣,٩ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق إعلاني على واجهة المنشأة وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.
- ١٢,١٣,٩ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام المستودع والمواقف العامة.
- ١٣,١٣,٩ يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة بناء المنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.
- ١٤,١٣,٩ يمنع استخدام المستودع في تخزين المواد التي ليس لها علاقة بالنشاط.

١٤,٩ الأمن والسلامة:

- ١,١٤,٩ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق بالعاملين بالمشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ٢,١٤,٩ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣,١٤,٩ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤,١٤,٩ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١٥,٩ متطلبات الوصول الشامل:

- ١,١٥,٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان (حفظة الله) لشؤون الإعاقة.
- ٢,١٥,٩ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٠٩-١١,١٠,٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجمع، طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٣,١٥,٩ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).



٤,١٥,٩ توفير (٥%) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من كود البناء السعودي (SBC-201).

إجمالي عدد المواقع	الحد الأدنى للموقف المطلوبة
٢0-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧0-٥١	٣
١٠٠-٧٦	٤
١٥٠-١٠١	٥
٢٠٠-١٥١	٦
٣٠٠-٢٠١	٧
٤٠٠-٣٠١	٨
٥٠٠-٤٠١	٩
١٠٠٠-٥٠١	٢٠٪ من مجموع المواقع
أكثر من ١٠٠٠ موقف	٢٠ موقفاً بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف

١٦,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

١,١٦,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC ٨٠١) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي (SBC ٢٠١).

٢,١٦,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات (NFPA ٩٩ ٢٠١٨) أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات (NFPA) وكود البناء السعودي، يجب اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.

٣,١٦,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٤,١٦,٩ يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).

٥,١٦,٩ الالتزام بتطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (SBC-٨٠١) فيما يخص المستودعات مع الأخذ في الاعتبار تصنيف الخطورة فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل البنود التالية: البند رقم (٣٤٠٨) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في مخازن الإطارات، والفصل رقم (٥٠) فيما يخص المتطلبات العامة لمكافحة الحريق والتهوية والصرف للمواد الخطرة.

٦,١٦,٩ الالتزام بتطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (SBC-٨٠١) فيما يخص المستودعات والبند رقم (٣٠٠٦) فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المطلوبة في الأفران الصناعية، والفقرة رقم (٢٣١١,٤,٣) الخاصة بمتطلبات التهوية في فراغات تخزين سوائل الدرجة الأولى أو الغاز السائل، والفقرة (٢٣١١,٦)



الخاصة بمتطلبات طفايات الحريق، والفقرة (٢٣١١٧،٧،١) الخاصة بمتطلبات التهوية في أماكن إصلاح المركبات التي تعمل بالهيدروجين أو الغاز الطبيعي، والبند رقم (٣٥٠٤) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في أماكن اللحام والأعمال التي تتطلب حرارة مرتفعة.
٧،١٦،٩ التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في المستودعات طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC-٨٠١) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2.F-1.S-1.S-2) المعتمد بكود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

١٧،٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

١،١٧،٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢،١٧،٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

١٨،٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

١،١٨،٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 مل (١،٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١،١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم) .
٢،١٨،٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
٣،١٨،٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
٤،١٨،٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
٥،١٨،٩ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
٦،١٨،٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

١٩،٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

١،١٩،٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
٢،١٩،٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
٣،١٩،٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
٤،١٩،٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور .
٥،١٩،٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
٦،١٩،٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٢٠،٩ متطلبات الدفع الإلكتروني:

١،٢٠،٩ يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
٢،٢٠،٩ يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
٣،٢٠،٩ يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المنشأة أو داخل المبنى.

٢١،٩ المتطلبات الخاصة بالعاملين:

١،٢١،٩ يجب الالتزام بدليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص مكان استراحة الموظفين ودورات المياه وزي العاملين الموحد وغيرها من المتطلبات بما فيها:
▪ عدم استخدام المستودع للسكن.
▪ عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.





٢٢,٩ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

٢٣,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٢٤,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١,٢٤,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق حسب متطلبات كود البناء السعودي العام (٢٠١٠-SBC) للفئة (F&S) من الاستخدامات بمباني المستودعات والورش والمخازن ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٢,٢٤,٩ تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي واشتراطات الهيئة السعودية للمدن الصناعية ومناطق التقنية (مدن)، وذلك عند تنفيذ المستودعات والمخازن والورش الجديدة أو تعديل البناء لاستخدامه كمستودعات أو مخازن أو ورش، وضمان مطابقة جميع المواد والتجهيزات للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

٣,٢٤,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمستودع طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين من قبل وزارة البلديات والإسكان، وفق إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

٤,٢٤,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.

٥,٢٤,٩ يجب عدم الإضرار بالطرق والمرافق المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية)، أو المجاورين، وإرجاع الشيء الى أصله في حال حدوث أي تلفيات، وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي كامل.

٦,٢٤,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذة، وأحذية واقية.

٧,٢٤,٩ تطبيق سياسة مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.





المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الخفجي
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع (مستودع) بمدينة الخفجي بغرض استثماره من خلال المنافسة، وحيث إنه 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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....
.....

التاريخ

التوقيع





٢,١٠ كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع:

كارت الوصف:

بيانات الموقع			
اسم البلدية	بلدية الخفجي	اسم الحي	الصناعية
رقم المخطط	ش ف ٩٤	النشاط المقترح	مستودع
رقم القطعة	١٣٣	رمز الاستخدام	ص-٢-صناعات خفيفة
النشاط الاستثماري	صناعي	حالة الموقع	أرض فضاء
دوائر العرض	٢٨,٤١١٦-٤٤١٣١	خطوط الطول	٤٨,٥٠٨٨٤٤٩٢٠٥
المساحة التقريبية للموقع	٢م ١٠٠٠,٠٠		
رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/3dRjGFFBNuywYmGJA		

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	القطعة رقم ١٣١	٤٠,٠٠ م
جنوبا	القطعة رقم ١٣٥	٣٦,٥٠ م
شرقا	القطعة رقم ١٣٤ و ١٣٦	٢٦,٠٠ م
غربا	شارع عرض ١٥ م	٢٦,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي



المصور الفضائي



وزارة البلديات والأماكن
أمانة منطقة الشرقية
بلدية الخرج

إدارة الاستثمار بلدية الخرج

رقع صفاح لموقع استثماري

معلومات مسمى و مكان الرقع المباح

المنطقة	رقع / ص	الموقع	الشرح	اسم المنطقة
الخرجي	ص ١٣٠	ش ٩٤ / ف ٩٤	ارض فضاء	قطعة رقم ١٣٣
الشمال	يحدده قطعة رقم ١٣١	يطل على	يطل على	١٣٤
الجنوب	يحدده قطعة رقم ١٣٥	يطل على	يطل على	١٣٦
الشرق	يحدده قطعة رقم ١٣٦ + ١٣٤	يطل على	يطل على	١٣٧
الغرب	يحدده شارع يعرض ١٥م	يطل على	يطل على	١٣٨
المساحة الاجمالية	٢ م ١٠٠٠٠			

رقع الورقة ٧

مقياس الرسم ٤٠٠/١

الوظيفة	الاسم	الترخيص
الاستثمار	م سلمان طاهر	
الموقف المخصص		
رئيس قسم الضمان		
المختبر		

ملاحظات:
التقرير النهائي لا يصد قبل ان تلتزم سادة المرافقات المنطقه
او طبعه عمود امانة وبرامحه
موقع الرقع المباح يتكامل مع كل ما هو مطلوب بالدراسة وتقرير مواءمة المباني اذ لا يتناول
والاخراج والمصادقة ولا يكفل المبنى ان يموثقه خلاف ذلك

نقاط احداثيات اركان الموقع (UTM)

النقطه	Easting	Northing
1	255938.144	3145338.014
2	255979.314	3145338.739
3	255974.955	3145310.582
4	255938.311	3145311.973

الخريطة للموقع

صورة جوية للموقع العام

صورة جوية

خريطة الموقع

رقع صفاح لموقع استثماري

معلومات مسمى و مكان الرقع المباح

المنطقة

رقع / ص

الموقع

الشرح

اسم المنطقة

الخرجي

ص ١٣٠

ش ٩٤ / ف ٩٤

ارض فضاء

قطعة رقم ١٣٣

الشمال

يحدده قطعة رقم ١٣١

يطل على

يطل على

١٣٤

الجنوب

يحدده قطعة رقم ١٣٥

يطل على

يطل على

١٣٦

الشرق

يحدده قطعة رقم ١٣٦ + ١٣٤

يطل على

يطل على

١٣٧

الغرب

يحدده شارع يعرض ١٥م

يطل على

يطل على

١٣٨

المساحة الاجمالية

٢ م ١٠٠٠٠

رقع الورقة

٧

مقياس الرسم

٤٠٠/١

الوظيفة

الاسم

الترخيص

الاستثمار

م سلمان طاهر

الموقف المخصص

رئيس قسم الضمان

المختبر

ملاحظات:

التقرير النهائي لا يصد قبل ان تلتزم سادة المرافقات المنطقه

او طبعه عمود امانة وبرامحه

موقع الرقع المباح يتكامل مع كل ما هو مطلوب بالدراسة وتقرير مواءمة المباني اذ لا يتناول

والاخراج والمصادقة ولا يكفل المبنى ان يموثقه خلاف ذلك

نقاط احداثيات اركان الموقع (UTM)

النقطه	Easting	Northing
1	255938.144	3145338.014
2	255979.314	3145338.739
3	255974.955	3145310.582
4	255938.311	3145311.973

الخريطة للموقع

صورة جوية للموقع العام

صورة جوية

خريطة الموقع

رقع صفاح لموقع استثماري

معلومات مسمى و مكان الرقع المباح

المنطقة

رقع / ص

الموقع

الشرح

اسم المنطقة

الخرجي

ص ١٣٠

ش ٩٤ / ف ٩٤

ارض فضاء

قطعة رقم ١٣٣

الشمال

يحدده قطعة رقم ١٣١

يطل على

يطل على

١٣٤

الجنوب

يحدده قطعة رقم ١٣٥

يطل على

يطل على

١٣٦

الشرق

يحدده قطعة رقم ١٣٦ + ١٣٤

يطل على

يطل على

١٣٧

الغرب

يحدده شارع يعرض ١٥م

يطل على

يطل على

١٣٨

المساحة الاجمالية

٢ م ١٠٠٠٠

رقع الورقة

٧

مقياس الرسم

٤٠٠/١

الوظيفة

الاسم

الترخيص

الاستثمار

م سلمان طاهر

الموقف المخصص

رئيس قسم الضمان

المختبر

ملاحظات:

التقرير النهائي لا يصد قبل ان تلتزم سادة المرافقات المنطقه

او طبعه عمود امانة وبرامحه

موقع الرقع المباح يتكامل مع كل ما هو مطلوب بالدراسة وتقرير مواءمة المباني اذ لا يتناول

والاخراج والمصادقة ولا يكفل المبنى ان يموثقه خلاف ذلك

نقاط احداثيات اركان الموقع (UTM)

النقطه	Easting	Northing
1	255938.144	3145338.014
2	255979.314	3145338.739
3	255974.955	3145310.582
4	255938.311	3145311.973

الخريطة للموقع

صورة جوية للموقع العام

صورة جوية

خريطة الموقع

رقع صفاح لموقع استثماري

معلومات مسمى و مكان الرقع المباح

المنطقة

رقع / ص

الموقع

الشرح

اسم المنطقة

الخرجي

ص ١٣٠

ش ٩٤ / ف ٩٤

ارض فضاء

قطعة رقم ١٣٣

الشمال

يحدده قطعة رقم ١٣١

يطل على

يطل على

١٣٤

الجنوب

يحدده قطعة رقم ١٣٥

يطل على

يطل على

١٣٦

الشرق

يحدده قطعة رقم ١٣٦ + ١٣٤

يطل على

يطل على

١٣٧

الغرب

يحدده شارع يعرض ١٥م

يطل على

يطل على

١٣٨

المساحة الاجمالية

٢ م ١٠٠٠٠

رقع الورقة

٧

مقياس الرسم

٤٠٠/١

الوظيفة

الاسم

الترخيص

الاستثمار

م سلمان طاهر

الموقف المخصص

رئيس قسم الضمان

المختبر

ملاحظات:

التقرير النهائي لا يصد قبل ان تلتزم سادة المرافقات المنطقه

او طبعه عمود امانة وبرامحه

موقع الرقع المباح يتكامل مع كل ما هو مطلوب بالدراسة وتقرير مواءمة المباني اذ لا يتناول

والاخراج والمصادقة ولا يكفل المبنى ان يموثقه خلاف ذلك

نقاط احداثيات اركان الموقع (UTM)

النقطه	Easting	Northing
1	255938.144	3145338.014
2	255979.314	3145338.739
3	255974.955	3145310.582
4	255938.311	3145311.973

الخريطة للموقع

صورة جوية للموقع العام

صورة جوية

خريطة الموقع

رقع صفاح لموقع استثماري

معلومات مسمى و مكان الرقع المباح

المنطقة

رقع / ص

الموقع

الشرح

اسم المنطقة

الخرجي

ص ١٣٠

ش ٩٤ / ف ٩٤

ارض فضاء

قطعة



محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤٤٧ هـ / /
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع (مستودع) بمدينة الخفجي بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الخفجي وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع: صورة لملف العقار	





٤١٠

إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمشروع مستودع وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لأحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعميم ذات الصلة.
- اطلع على لأحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لأحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على اشتراطات المستودعات والمخازن وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٣٢٧٠٥٣) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الالتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط ومواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر



رقم العقد:
تاريخ العقد:

عقد تأجير

بعمون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

أ. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

ب. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد بـ رقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر:

رقم المبنى:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرراً خضوع العقد للأحكام التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:



البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ..... وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ..... ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودة. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.



وصف الموقع			البند الرابع														
<table><tr><td colspan="2">وصف العقار:</td></tr><tr><td>المدينة:</td><td>الحي:</td></tr><tr><td>رقم المخطط:</td><td>رقم القطعة:</td></tr><tr><td colspan="2">حدود العقار:</td></tr><tr><td>مساحة العقار:</td><td>اسم الشارع:</td></tr><tr><td>المساحة الإجمالية:</td><td>() متراً مربعاً</td><td>مساحة المباني:</td><td>() متراً مربعاً</td></tr></table>			وصف العقار:		المدينة:	الحي:	رقم المخطط:	رقم القطعة:	حدود العقار:		مساحة العقار:	اسم الشارع:	المساحة الإجمالية:	() متراً مربعاً	مساحة المباني:	() متراً مربعاً	١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.
			وصف العقار:														
			المدينة:	الحي:													
			رقم المخطط:	رقم القطعة:													
			حدود العقار:														
			مساحة العقار:	اسم الشارع:													
المساحة الإجمالية:	() متراً مربعاً	مساحة المباني:	() متراً مربعاً														
الغرض من العقد			البند الخامس														
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.																	
مدة العقد			البند السادس														
مدة العقد () سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.																	
قيمة العقد وآلية الدفع			البند السابع														
١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية الممنوعة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) أثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).																	
<table><tr><td>رقم الدفعة</td><td>تاريخ الدفعة</td><td>مبلغ الدفعة</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td></tr></table>			رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة												
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة															
إلتزامات المستثمر			البند الثامن														
١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.																	



٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلّفة بالإشراف على تنفيذ المشروع. ٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول. ٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر - المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر. ٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة. ٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية. ٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.	
المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.	البند التاسع
الرقابة على تنفيذ العقد للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لأختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.	البند العاشر
التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد ١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول. ٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	البند الحادي عشر
فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول	البند الثاني عشر





زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. ٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته. ٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.	
تعديلات العقد	البند الثالث عشر
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	
النظام واجب التطبيق	البند الرابع عشر
يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.	





٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.	
البند السادس عشر	الخلاف بين الطرفين
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

