

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الجوف  
بلدية محافظة القرىات



# كراستة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة  
مصنع ملح  
القطعة رقم (٧٥) مخطط رقم ١٤٢٥/٢/٨/٢





## كراسة شروط ومواصفات مصنع

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨		١
٩	<b>مقدمة</b>	٢
١٠	<b>وصف العقار</b>	٣
١٢	<b>اشتراطات دخول المزايدة والتقديم</b>	
١٣	١١٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	١٢٣ لغة العطاء	
١٣	١٢٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	١٤٣ موعد تقديم العطاءات	
١٣	١٥٣ موعد فتح المظاريف	
١٤	١٦٣ تقديم العطاء	
١٤	١٧٣ كتابة الأسعار	
١٤	١٨٣ مدة سريان العطاء	
١٤	١٩٣ الضمان	
١٥	٢٠٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٢١٣ مستندات العطاء	
١٥	٢٢٣ سرية المعلومات	
١٦	<b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>	٤
١٧	١٤١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	١٤٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٨	١٤٣ معينة العقار	
١٩	<b>ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b>	٥
١٩	٢٥١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٢٥٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٢٥٣ سحب العطاء	
١٩	٢٥٤ تعديل العطاء	
١٩	٢٥٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	<b>الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع</b>	٦
٢١	٢٦١ الترسية والتعاقد	
٢١	٢٦٢ تسليم الموقع	





## كراسة شروط ومواصفات مصنع

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٢٤	٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٦	١٤ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	١ مدة العقد	
٢٩	٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٣ المحافظة على البيئة	
٣٠	٤ معايرة الأجهزة والمعدات والموازين	
٣٠	٥ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣٠	٦ مواصفات وجودة	
٣١	٧ الجهاز الفني للمصنع	
٣١	٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	٩١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٣	٩٢ اشتراطات المعمارية	
٣٣	٩٣ اشتراطات الإنشائية	
٣٤	٩٤ اشتراطات الكهربائية	
٣٦	٩٥ اشتراطات الميكانيكية	
٣٦	٩٦ اشتراطات الأعمال الصحية	





## كراسة شروط ومواصفات

### مصنع

الصفحة	المحتويات	م
٣٦	٩٧ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات والعمليات الفنية	
٤٠	٩٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٤٢	١٠ المرفقات	
٤٣	١١ نموذج العطاء	
٤٤	١٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤٥	١٣ نموذج تسليم العقار	
٤٦	١٤ إقرار المستثمر	
٤٧	١٥ نموذج العقد	





## أ. قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمرين او من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صوره من الضمان البنكي في الموقع المشار اليه.

المستند	م
نموذج العطاء	١
٢ توكيلاً رسميًّاً موثقاً (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	
٣ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	
٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	
٥ صور الهوية الشخصية (لأفراد)	
٦ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	
٧ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة و موقعة من المستثمر	
٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	
٩ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	
١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	
١١ ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي.	
١٢ عرض موقع و مختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحرروف حسب النموذج المرفق	
مrfqat tabaa'a li al-qa'd	
١ نموذج محضر تسليم المشروع	
٢ نموذج عطاء	





## بـ. تعريف المفردات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو مصنع الملح المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها مصنع الملح
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مصنع الملح
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة:	كتابه الشروط والمواصفات.





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

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كتاب شروط ومواصفات  
مصنع

## أ. مقدمة



## ١ . مقدمة

ترغب بلدية محافظة القرىات في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة وإدارة مصنع الملح وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة 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 المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

### التجه إلى الإدارة

١ .

المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً :

إدارة: الاستثمارات

٠١٤٦٤٢٢٨١٥ : تليفون:

٠١٤٦٤٢١٩٧٠ : على فاكس:





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنوع

## ٢. وصف العقار



## ٢ . وصف العقار

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع ملح		النشاط
مصنع ملح		مكونات النشاط
الحي: الفرسان	المدينة: القرىات	موقع العقار
الشارع: الأربعين بحي الأمير عبدالله		
رقم العقار: ٧٥ ر	رقم المخطط: ١٤٢٥/٢٨/٢	حدود العقار
بطول: ٢٦ متر	شمالاً: قطعة رقم ٧٤ بطول ٦٠ متر + شارع عرض ٣٠ متر	
بطول: ٥٦ متر	جنوباً: شارع عرض ٣٠ متر	
بطول: ٣٠ متر	شرقاً: قطعة رقم ٤٥ ر	
بطول: ٥٦٦ متر	غربياً: شارع عرض ٣٠ متر	نوع العقار
		
مصنع ملح		نوع العقار
٢١٧٩٢ م		مساحة الأرض

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنع



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### **٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم**

### **١٣) من يحق له دخول المزايدة:**

١١٣ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمُرخص لها بتشغيل وإدارة مصنع الملح التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويتحقق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متاخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن

٢١ سرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي،  
٢٢ موعدها بعد رفعها لوزير الاستئن البليدي والمأروبة والمواقة على استبعاده.

٢ لغة العطاء:

٢٢٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ مکان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمحتومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة القرىات وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة المناقصات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد



المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة القرىات

مدينت القرىات

۵۹۵ ص. ب

موعد تقديم العطاءات:

كما هو محدد بالاعلان.

٤ فتح المظاريف موعد □

كما هو محدد بالاعلان

٥ تقديم العطاء:

١ □□□ ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢ □□□ ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ □□□ ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية و يتم ارفاق كل المستندات المطلوبة.

٤ □□□ ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع ضمان ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ او عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطايا.

### ٣ □□□ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

١ □□□ ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢ □□□ ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي.

٣ □□□ ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

### ٣ □□□ مدة سريان العطاء:

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

### ٣ □□□ الضمان:

١ □□□ ٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٣٩٢ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣٩٣ موعد الإفراج عن الضمان:  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزایدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

#### ٣٩٤ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١١١ نموذج العطاء والتوقع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحفوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقع.

١١٢ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحيّة للتّوقيع نيابة عن الشركة.

١١٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

١١٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

١١٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

١١٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وللحالات المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

#### ١١٧ سرية المعلومات:

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنع



#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

## ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### ٣ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

مصنوع



٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## **٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف**

### **١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**

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

### **٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:**

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

### **٣ سحب العطاء:**

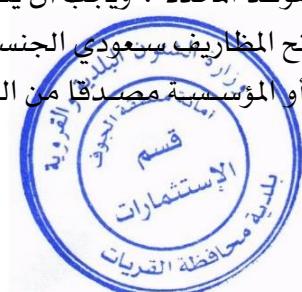
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### **٤ تعديل العطاء:**

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

### **٥ حضور جلسة فتح المظاريف:**

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدق من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنوع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم المواقع

## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### ٦١ الترسية والتعاقد:

- ٦١١ بعد أن تـكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦١٢ يتم إخطار من رـسـت عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسـية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦١٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسـية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رسـت عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦٢ تسليم المـوقـع:

- ٦٢١ يتم تسليم المـوقـع للمـستـثـمر بمـوجـبـ محـضـرـ تسـليمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ مـباـشـرـةـ ماـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.
- ٦٢٢ في حال تـأخـرـ المـسـتـثـمرـ عنـ توـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوقـعـ تـقـومـ الـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعـارـ خـطـيـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوانـهـ، وـتـحـسـبـ بـدـايـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنوع

## ٧. الاستراطات العامة



## ٧ . الاشتراطات العامة

### ٧١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف — ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٧٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

### ٧٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مصنع الملح إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٧٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

الاشراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.



مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مناشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمفترحة خاصة بمعالجة الخطأ.



المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.



توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.



التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.



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



إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية

زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٧٦ حق البلدية في الإشراف:

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

١٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

١٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

#### ٧٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ مصنع الملح ومطابقتها للمواصفات.

#### ٧٨ استخدام العقار لغرض المخصص له:

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

#### ٧٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ٧١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

## ١١٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١١١٧ وضع الحماية الالزمة لجميع المعدات المتحركة الخطيرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات، وغيرها.

١١٢٧ توفير إلسا عافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحرائق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.

١١٣٧ إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والكمامات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.

١١٤٧ تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية الالزمة.

١١٥٧ أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.

١١٦٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

## ١٢٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٣٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد.

١٣١٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

١٣٢٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٧ أحكام عامة:

١٤١ ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك

للبلدية بمجرد تقديمها.

١٤٢ ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

١٤٣ ٧ ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

١٤٤ ٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
مصنوع

## ٨. الاستردادات الخاصة



## ٨ . الاشتراطات الخاصة

### ٨ مدة العقد:

مدة العقد ( ١٥ ) (خمسة عشر عاما) تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٪) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨ يلتزم المستثمر بتحديد موقع لنيل المواد الخام الالازمة للمصنع ويحدد فيها المساحة ويوقع عقد إضافي لهذا العقد مع البلدية لنيل المواد الخام مدة العقد سنه قابلة للتتجديد

### ٤ المحافظة على البيئة:

- ١ . يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوابط.
- ٢ . دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- ٣ . أن تكون مناطق تخزين الركام مسقفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- ٤ . لا يسمح بتتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القرية.
- ٥ . توفير مصفاة التقية filter الخاصة بمصنع الملح وتشغيلها طيلة مدة العمل.
- ٦ . سفلة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرّب منها الماء المخلوط، وربط هذه الأرضيات بقنوات تصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- ٧ . حماية الطرق العامة من تسرب أي مواد.
- ٨ . يتم التخلص من اي مخلفات في المصانع بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها البلدية وحسب توجيهاتها.
- ٩ . يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.
- ١٠ . التقييد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وما يصدر عنها لاحقاً من تعليمات.

### ٩ معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:

يعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بمصنع الملح من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من

أنها تعمل بصورة سلية؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للبلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.

#### ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١ تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.

٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

#### ٧ المواصفات والجودة:

١ تخضع جميع المواد المستخدمة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة ، والتعليمات التي تحدها البلدية ، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها ، ويحق للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة ، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

٢ الالتزام ببرامج المراقبة الفنية المطبقة حالياً والمعتمدة لدى البلدية.

#### ٨ الجهاز الفني للمصنع:

يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال المحـ.

#### ٩ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المصنع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات

مصنع

## ٩. الاشتراطات الفنية



## ٩ . الاشتراطات الفنية

### ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

#### ١ يجب أن تشمل مباني المصنع على ما يلي:

- مكتب للإدارة لا تقل مساحته الإجمالية عن (١٠٠م<sup>٢</sup>) مائة متر مربع.
- مسجد للصلوة لا تقل مساحته عن (٥٠م<sup>٢</sup>) خمسين متر مربع.
- ورشة مسقوفة لصيانة المعدات لا تقل مساحتها عن (٢٠٠م<sup>٢</sup>) بالإضافة إلى تخصيص مساحة لمناورة السيارات في الدخول والخروج.
- دورات مياه وأحواض بمعدل دورة مياه وحوض لكل ٣٠ فرداً من الموارد البشرية العاملة بالمصنع.
- غرفة بخدماتها للحارس بحيث لا تقل مساحتها مع الخدمات عن (٢٠م<sup>٢</sup>)
- مخزن مغلق للمواد والأغراض الخفيفة لا تقل مساحتها عن (٣٠م<sup>٢</sup>)
- إذا كان هناك سكن للعمال فيجب تزويده بالمنافع الكافية من مطابخ ودورات مياه وصالة جلوس بالعدد الكافي، على أن يكون موقع سكن العمال في مكان بعيد عن مبنى الإدارة، ولا يؤثر فيه الغبار الخارج من تشغيل المصنع.

• في حالة وجود مطابخ لتجهيز وجبات العمال، فيجب أن يراعى فيه كافة الشروط الخاصة بالمطابخ والمطاعم.

#### ٢ يراعى أن يكون الدخول والخروج من وإلى المصنع من بوابة واحدة، إضافة إلى مخارج الطوارئ.

### ٣ الاشتراطات الإنسانية:

١ . يجب عمل عدة جسات للترية في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

٢ . أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٣ . يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

- ٤ . يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٥ . تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والتقطيف، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- ٦ . تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ٧ . عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ٨ . عزل الخرسانات المعرضة لمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- ٩ . لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٠ . في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالبلدية.
- ١١ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٤ الاشتراطات الكهربائية:**
- ١ . أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٤٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثة الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
  - ٢ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
  - ٣ . فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.

- ٤ . فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٥ . تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والحماية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧ . يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإندار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع ( يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ٨ . تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتاسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - ٩ . تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة .. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
    - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
    - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
    - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.  - ١٠ . تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
  - ١١ . يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
  - ١٢ . إضاءة الطوارئ ولللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي ، شحن عام ، مولد احتياطي).

## ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة حسب الأصول الفنية المعترف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي :
  - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... الخ.
  - ب.أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

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

## ٧/٩ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات:

أ : طريقة إصدار الفواتير:

ضرورة توفير الطريقة المناسبة لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة الحد الأدنى من المتطلبات التالية:



- ١ . اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
- ٢ . الرقم المسلسل لسند الاستلام و الفاتورة.
- ٣ . التاريخ ورقم الشاحنة.
- ٤ . اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.
- ٥ . قابلية التشكيل المحددة.
- ٦ . وقت التحميل ووقت الوصول.
- ٧ . خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.

## ٨/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٢. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كتاب شروط ومواصفات  
مصنوع

## ١٠. المرفقات "الملحق"



## ١١٠ نموذج عطاء يقدم في زيادة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مصنع الملح  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على  
كلية الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة.

( ) نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع  
جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في  
كراسة الشروط والمواصفات.

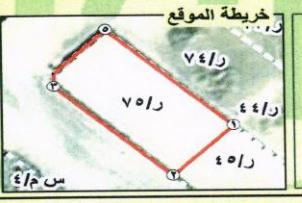
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	جوال الرمز



الختم الرسمي

العنوان: .....  
التاريخ

## ٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الرقم	بسم الله الرحمن الرحيم																																						
التاريخ	 <p>المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية أمانة منطقة الجوف بلدية محافظة القرى ادارة التخطيط العمراني والمساحة</p>																																						
<b>كروكي عقار حكومي</b>																																							
الحمد لله وحده والصلوة والسلام على من لا تنبئ بهد ويبعد : في العقار رقم : ملك لـ ٣٧٢٣٤٧٦٣١٢٠٥٣١																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">بيانات الوحدة العقارية</td> <td style="width: 50%;">اسم المالك</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">نوع الوحدة</td> <td style="text-align: center;">رقم القطعة</td> </tr> <tr> <td>ال المدينة</td> <td>رقم البالك</td> </tr> <tr> <td>القرىات</td> <td>رقم المخطط</td> </tr> <tr> <td>بيع دخل ومحسبة</td> <td>٢٠٨٠٢٠٤٢٥</td> </tr> <tr> <td></td> <td>٧٥/٢</td> </tr> <tr> <td><b>الموقع العام</b></td> <td><b>الحدود والأطوال حسب الطبيعة</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td>قطعة رقم ٧٤ متر بطول ٦٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٢٦ متر</td> </tr> <tr> <td></td> <td>شمالاً</td> </tr> <tr> <td></td> <td>قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر</td> </tr> <tr> <td></td> <td>جنوباً</td> </tr> <tr> <td></td> <td>قطعة رقم ٤٥ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٤٥ متر</td> </tr> <tr> <td></td> <td>شرقًا</td> </tr> <tr> <td></td> <td>قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر</td> </tr> <tr> <td></td> <td>غربًا</td> </tr> <tr> <td><b>مصدر الصك</b></td> <td><b>تاريخ الصك</b></td> <td><b>رقم الصك</b></td> </tr> <tr> <td>٢ م ١٧٩٢</td> <td>المساحة حسب الطبيعة</td> <td>المساحة حسب الصك</td> </tr> </table>				بيانات الوحدة العقارية	اسم المالك	نوع الوحدة	رقم القطعة	ال المدينة	رقم البالك	القرىات	رقم المخطط	بيع دخل ومحسبة	٢٠٨٠٢٠٤٢٥		٧٥/٢	<b>الموقع العام</b>	<b>الحدود والأطوال حسب الطبيعة</b>		قطعة رقم ٧٤ متر بطول ٦٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٢٦ متر		شمالاً		قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر		جنوباً		قطعة رقم ٤٥ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٤٥ متر		شرقًا		قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر		غربًا	<b>مصدر الصك</b>	<b>تاريخ الصك</b>	<b>رقم الصك</b>	٢ م ١٧٩٢	المساحة حسب الطبيعة	المساحة حسب الصك
بيانات الوحدة العقارية	اسم المالك																																						
نوع الوحدة	رقم القطعة																																						
ال المدينة	رقم البالك																																						
القرىات	رقم المخطط																																						
بيع دخل ومحسبة	٢٠٨٠٢٠٤٢٥																																						
	٧٥/٢																																						
<b>الموقع العام</b>	<b>الحدود والأطوال حسب الطبيعة</b>																																						
	قطعة رقم ٧٤ متر بطول ٦٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٢٦ متر																																						
	شمالاً																																						
	قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر																																						
	جنوباً																																						
	قطعة رقم ٤٥ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٤٥ متر																																						
	شرقًا																																						
	قطعة رقم ٥٦ متر بطول ٣٠ شارع عرض ٣٠ متر بطول ٥٦ متر																																						
	غربًا																																						
<b>مصدر الصك</b>	<b>تاريخ الصك</b>	<b>رقم الصك</b>																																					
٢ م ١٧٩٢	المساحة حسب الطبيعة	المساحة حسب الصك																																					
<b>احديات واركان الوحدة العقارية</b> Coordinate System : WGS 1984 UTM 32N																																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>النقطة</th> <th>المرتفعات</th> <th>المسافيات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>١</td> <td>٣٤٦٨٦٣٢,٧٦٤٦</td> <td>٣٤٦٩٩٤,٧٠٨٥</td> </tr> <tr> <td>٢</td> <td>٣٤٦٨٦١١,٢٤٣١</td> <td>٣٤٦٩٩٧,٦٣١٨</td> </tr> <tr> <td>٣</td> <td>٣٤٦٨٦٥٠,٧٦٥٢</td> <td>٣٤٦٩٣٣,٧٨٩٤</td> </tr> <tr> <td>٤</td> <td>٣٤٦٨٦٥٦,٤٢١٩</td> <td>٣٤٦٩٣٣,٧٥٥٧</td> </tr> <tr> <td>٥</td> <td>٣٤٦٨٦٧٤,٩١٥٤</td> <td>٣٤٦٩٥٣,٠٣١</td> </tr> </tbody> </table>				النقطة	المرتفعات	المسافيات	١	٣٤٦٨٦٣٢,٧٦٤٦	٣٤٦٩٩٤,٧٠٨٥	٢	٣٤٦٨٦١١,٢٤٣١	٣٤٦٩٩٧,٦٣١٨	٣	٣٤٦٨٦٥٠,٧٦٥٢	٣٤٦٩٣٣,٧٨٩٤	٤	٣٤٦٨٦٥٦,٤٢١٩	٣٤٦٩٣٣,٧٥٥٧	٥	٣٤٦٨٦٧٤,٩١٥٤	٣٤٦٩٥٣,٠٣١																		
النقطة	المرتفعات	المسافيات																																					
١	٣٤٦٨٦٣٢,٧٦٤٦	٣٤٦٩٩٤,٧٠٨٥																																					
٢	٣٤٦٨٦١١,٢٤٣١	٣٤٦٩٩٧,٦٣١٨																																					
٣	٣٤٦٨٦٥٠,٧٦٥٢	٣٤٦٩٣٣,٧٨٩٤																																					
٤	٣٤٦٨٦٥٦,٤٢١٩	٣٤٦٩٣٣,٧٥٥٧																																					
٥	٣٤٦٨٦٧٤,٩١٥٤	٣٤٦٩٥٣,٠٣١																																					
<b>وصف العقار</b> خريطة الموقع  وما عليه من منشآت :																																							
وعلىه جرى التصديق به ١٢٠٨١٤٣٨ هـ وصلني الله على نبينا محمد وآلنه وسديده وسلم																																							
رئيس بلدية محافظة القرىات م / علي بن فائز الشهري																																							
مدير ادارة التخطيط العمراني والمساحة عبد العزيز دغيم الشراري																																							
المكتب الاستشاري مساح البلدية 																																							

### ٣/١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٦/٣)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤ هـ
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مصنع الملح بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع ..... رئيس بلدية .....	الختم ..... التوقيع .....
	
- صورة ملف العقار	

## ٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة صدرت بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
  - ب. الاشتراطات والمعايير والفتية لإقامة مصنع الملح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
  - ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ١١/٥ نموذج العقد



..... رقم العقد  
..... تاريخ العقد

## عقد تأجير

إنه في يوم ..... الموافق ..... / ..... / ..... تم الاتفاق بين كل من :  
١ . اسم البلدية ..... و مقرها ..... و يمثلها في التوقيع على ..... طرف أول ..... بصفته ..... العنوان .....  
هاتف ..... فاكس ..... ص.ب ..... الرمز البريدي ..... المدينة ..... البريد الإلكتروني .....  
٢ . اسم المستثمر ..... شركة / مؤسسة ..... سجل تجاري رقم ..... صادر من ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... و يمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... وينوب عنه في التوقيع ..... طرف ثاني ..... بالتفويض رقم ..... طرف ثالث ..... العنوان .....  
هاتف ..... فاكس ..... ص.ب ..... الرمز البريدي ..... المدينة ..... البريد الإلكتروني .....  
بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم ..... في ..... / ..... / ..... القاضي بقبول .....  
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة في أدناه، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :



### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

- الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
- العقار : هو الأرض الموضحة في أدناه في وصف العقار
- المشروع : هو مصنع الملح المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد في أدناه.
- الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات
- المادة الثانية : مستدات العقد

المستندات التالية مكملة ومتممة ومحسنة لبعضها البعض وهى تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

### المادة الثالثة : وصف العقار

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي : الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً:
- جنوباً:
- شرقاً:
- غرباً:
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ( ) متر مربع
- مساحة المباني:

### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استئجار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مصنع الملح ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( ) تبدأ من تاريخ تسليم المستأجر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثري من تاريخ توقيع العقد.

### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستأجر فترة ( ) ١٠٪ للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي

ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،  
ريال ( ) ريال السنوي للعقارات فقط)

## **المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصول على التراخيص الالزمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
  ٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
  ٣. توفير وسائل الأمان والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
  ٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
  ٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتقد عليها.
  ٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
  ٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
  ٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
  ٩. الالتزام بالاشتراطات والمعايير الفنية لإقامة مصنع الملح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
  - ١٠ . سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### **المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

## **المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

الشرط السادس لا يحق للمؤجر تأجير الموقن المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من

البلدية.

## **المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بـ لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/١٤٢٢هـ والتعيم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ /٤٢٣/١٥٢٥ وفـ في ٢٥/١/٤٢٣هـ. وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بـ لائحة الغرامات والجزاءات، ويحق للبلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

## **المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١ . إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ . إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٣ . إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٤ . إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥ . إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦ . إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## **المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

## **المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار**

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد للبلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بـ كمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

## **المادة السادسة عشر : مرجع العقد**

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

#### **المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.

## المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة

المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذى يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثانى بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثانى قد استلامها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفى حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق، ،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ  
الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

