



أمانة الأحساء
ALAHSA MUNICIPALITY



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات ذهبية أو متوسطة بالقطع
رقم ٦٩ - ٣ بالمخيط رقم ٤٠٨٢ / ٤ بـمصنع الطابوق والخرسانة





الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٤	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٥	مقدمة	١.
٦	وصف الموقع	٢.
٧	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣.
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤.
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥.
١٢	الترسيبة والتعاقد وتسليم الموقع	٦.
١٣	الاشتراطات العامة	٧.
١٧	الاشتراطات الخاصة	٨.
١٩	الاشتراطات الفنية	٩.
٢٣	الغرامات والجزاءات	١٠.
٢٤	المرفقات	١١





أ. قائمة تدقيق لمقدمي 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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	موقع	مرفق
مظروف العرض المالي ويحتوي على نموذج العطاء موقع من المستثمر	١		
خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف	١		
مظروف العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمتها	٢		
كفاءة الشركة المنفذة	٣		
جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر	٤		
مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين	٥		
تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت	٦		
جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع	٧		
جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والأليات المستخدمة في تنفيذ المشروع	٨		
خطة العمل	٩		
المخطط العام لتصميم الموقف	١٠		
عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.	١١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	١٢		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	١٣		
صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول	١٤		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	١٥		
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	١٦		
صورة إثبات العنوان الوطني	١٧		
كراسة الشروط موقعة من المستثمر.	١٨		
أصل خطابات التأهيل.	١٩		

- **ملحوظة:** يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع العراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ	البيان	التاريخ المحدد
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان (مراجعة التمهيد)	
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان (مراجعة التمهيد)	
إعلان نتيجة المنافسة		تحدد الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية		بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاؤضة	
تاريخ توقيع العقد		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، 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 بعموه بحضور تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على بحضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بعدها لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولى		عند توقيع العقد	





١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة بالقطع رقم ٢٣ - ٤٠٨٢٤ / ٤ بمصانع الطابوق والخرسانة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيقّة لكراسة للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجّه إلى الإدارّة العامة للاستثمار وتنمية الإيرادات - المبرّز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- أو تلّفون: (٠٣٥٨٥٠٩٣) فاكس: (٠٣٦٢٥٨٥١٣).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .



٢. وصف الموقع:

الموقع	القطعة	المفوف	الحي	مخطط الطابوق والخرسانة
الموقع الفلاكي	X	Y	المخطط	١٠٨٦/٤
حدود الموقع	شمالاً: القطعة رقم ٩ والقطعة رقم ٥٥ جنوباً: شارع عرض ٧ م شرقاً: القطعة رقم ١ غرباً: القطعة رقم ٤	٤٩,٨١٥٣٥١	٢٥,٢٤٨٨٤٢	
النشاط	مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة			بطول: ٢٠٠ م
نوع الموقع:	أرض فضاء			بطول: ٢٠٠ م
المساحة	(٢٠,٠٠٠ م٢)			بطول: ٢٠٠ م

- المساحة المذكورة أعلاه تقريرية.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- يتلزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توسيع الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يتلزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفين العلاقة.





٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات والأفراد ذات الخبرة والمدرخص لها بتشغيل وإدارة المصانع الخفيفة أو المتوسطة التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى ننتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجور عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بهمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النعاذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمتها باسم أمين/ أمانة الاحساء وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في الأمانة، والوصول علي إيداع يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٤٠٠٩٩٠٠٠٠٠٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٥/٣ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، واللتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.





- يجب ترقيم صفحات العطاء ومعرفاته والتوفيق عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداع أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوفيق.

٦/٤ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (١٨٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبيّن العطاء نافذ المفعول وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٦/٥ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من الأمانة.





٣/٣ سرية المعلومات:

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

- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.
وفيها يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض العالمي:

أولاً: الظرف العالمي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. نموذج العطاء والتواقيع عليه من المستثمر، أو معن يفوضه لذلك، ومحفوظة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتواقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥. صورة إثبات العنوان الوطني.

ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته .
٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتواقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص الالازمة لفزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)





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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات.

٢/ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطائه، وذلك بعدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٣/ معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.





٩. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستختبر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلزال، وغيرها.

٣. تعديل العطاء:

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

٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المصاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز الغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
 - الغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل الي نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢. تسليم الموقع:

- تتحسب مدة العقد اعتبارا من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع علي محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى الأمانة تمنع تسليم العقار.





٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

٢/٧ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يتربّ على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يوجهها حال ذلك.

٣/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

٤/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة..

- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالأشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على ترخيص المنشآت.

٥/٧ تنفيذ الأعمال:

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

٦/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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، والتيسير بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول،





وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٧ حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد الموافقة الخطية للأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع.

٧/٨ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع وكامل مرافقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

٧/٩ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام الموقع لغير الأنشطة التي خصصت من أجله في اعلان المنافسة العامة، وفي حال 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 بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/١٠ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.





٧/١١ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفقاً لما جاءت به العادة السادسة والرابعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠) وتاريخ ٢٤/٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للعادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الدعماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المراقب العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٢٠هـ وتعديلاته.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك العباني ، وإعادة الفيضة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بها جاء بتعديمه سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٠/٦/١٤٣٥هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعديم وتعديلاته وما يتربى عليه من إجراءات وقبل بذلك.





٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص " قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسعى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.

٧/١٥ أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ المجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعديلاتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - يشترط على المستثمر بعد الترسية تزويد الأمانة بعرض فني للمشروع لاعتماده قبل البدء بالتنفيذ وذلك خلال ٦ أيام من الترسية.
 - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.



٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقته ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو صناعات خفيفة أو ورشة حرافية ومهنية ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض لغير هذه الأنشطة .

٨/٤ المحافظة على البيئة:

- يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار بهواء المصنع والمناطق المجاورة له ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة بتركيب مرشحات تقنية الهواء من الغبار الناتج عن هذه الصناعة .

- دراسة التقييم البيئي للمصنع عند الانشاء والتشغيل ،وان يكون جميع النشاطات وسط الموقف .

- أن تتوفر بالمصنع وسائل التهوية الطبيعية بما في ذلك تركيب مراوح الشفط التي تساعد على تغيير الهواء داخل المصنع إضافة إلى توفر التهوية الصناعية التي تخفض درجة الحرارة الداخلية.

- يراعي أن يكون استخدام مياه الشرب للغراض المخصص لها وليس لاغراض الغسيل والتبريد في مناطق الانتاج مثلًا لذا يجب توضيح الطريقة الاقتصادية لاستخدام المياه والكميات الازمة للمشروع إذا كانت هناك حاجة لاستخدام مياه الشرب في خط الانتاج .

- أن لا تحتوي مياه الصرف الصحي على آية مواد أو مخلفات كيميائية تؤثر على شبكة الصرف الصحي بالمدينة الصناعية ولذا يجب على المستثمر استخدام معدات فصل المواد الكيماوية بالمصنع .

- أن تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية مطابقة للمواصفات الفنية فيجب أن تنشأ جدرانها وارضياتها من الخرسانة ثم تبطن بالسيراميك الابيض ويعمل لها التصريف اللازم مع باقي مخلفات المصنع السائلة على بطارية مخصصة لهذا الغرض وبحيث يتم سحب مياهها المتجمعة والتخلص منها حسب تعليمات الامانة ، أما اذا كانت المياه تحتوي على آية مواد لها اضرار بيئية فيتم اخضاعها للتعليمات البيئية الصادرة من مصلحة الارصاد وحماية البيئة .



- لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.

- دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.
- أن تكون مناطق تخزين الركام مسقورة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- سفلة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرّب منها الماء المخلوط، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
- يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع، ويتم التخلص من المخلفات الجافة بالأماكن التي تحددها الامانة.

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١٤٣٥/٥/٢) وتاريخ ١١٥٧/١/٨ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس الجودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء .

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايير جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٦ المواصفات والجودة:

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

٨/٧ الجهاز الفني للمصنع:

يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلاً في مجال التصنيع للصناعات الخفيفة والمتوسطة على أن يضم الجهاز الفني التخصصات الالزمة ل القيام بتلك المهام .



٩. الاشتراطات الفنية

١/ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ كود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (201 SBC) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، واللتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص الالزمة قبل البدء بالتنفيذ.

٢/ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- توضيح الهيكل الانشائي لمبني المصنع ومبني الادارة والخدمات (خرسانى - معدنى) مع تأمين كافة الكتالوجات والرسومات للهيكل الحديدي في حالة استعماله .
- عمل رصيف حول هناجر التصنيع لا يقل عن ٥ سم وكذلك عمل رصيف بعرض ٥ سم للسور الخارجي من الداخل.
- توفر الإضاءة والتهدئة الطبيعية لصالات المصنع والمبنى والأدراج وخدمات العمال والمباني الأخرى.
- توضيح المداخل والمخارج الالزمة للعمال المواد الأولية والمواد المنتجة مع بيان كامل لأبعاد فتحات المداخل والمخارج.
- الأخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل موقع المصنع وتوفير المسافات الالزمة لدوران الشاحنة بطريقة آمنة.

٣/ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العاديّة والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدةبقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملحوظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العاديّة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.



- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت مقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٤/٩ الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التصديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع مقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإذار عن الحرائق.
 - 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).

- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - 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:
 - تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
 - تأريض لوحة التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
 - تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 - إضافة الطوارئ ولوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية:**
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتسموية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 - يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة حسب الأصول الفنية المعترف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان .
 - تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل التشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإعداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موضع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:**
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمدييدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
 - تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.



٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .
- توفير مخارج للطوارئ في مباني المصنع المختلفة .
- تغطية السالم والمنحدرات بعادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الامن حولها ومراعاة ان تكون المنحدرات ذات ميل اهنة.
- وجود غرفة اسعافات اولية في مكان مناسب من المصنع على ان تتوافر فيها أدوات ومواد الاسعافات الاولية.





١٠. الفرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة المصانع الخفيفة أو المتوسطة وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ بتاريخ ١٤٤٢/٥/٢، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقاديرها من قبل الأمانة.

١١. المرفقات

٤. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ٤١ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة بالقطع رقم ٢٠٨٢/٤ بالمخليط رقم ٣١ بمصانع الطابوق والخرسانة ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معانقة العقار على الطبيعة معانقة تامة نافية للدھالة.

نقدم لسعادتكم يعرضنا هذا حسب الأسعار الموحدة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	
كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضماناً ببنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

التحقق:

الاسئلة:





٢. محضر تسلیم موقع

اسم المستأجر: النشاط: إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة بالقطع رقم ٦ - ٣ بالخطط رقم ٤ / ٨٢٠ بـمصنع الطابوق والخرسانة.

(إ) رارا

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة بالقطع رقم ٦ - ٣ بالخطط رقم ٤ / ٨٢٠ بـمصنع الطابوق والخرسانة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ / ٤١هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: (.)

ممثل الأمانة

الإدارية:

المستثمر:

البلدية:

الاسم:

اعتماد:

التوقيع:





٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات والأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٦/٢٩/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٢/٢٢/١٤٤١هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/٢١/١٤٤١هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤٠هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

عain الموقع المعروض المخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مصنع صناعات خفيفة أو متوسطة بالقطع رقم ٦ - ٣٥
بالمخطط رقم ٤/١٠٨٢ بمصانع الطابوق والخرسانة.

٣- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

	الهوية	الاسم:
	رقم الهاتف:	رقم الجوال:
	التاريخ:	التوقيع:

