



أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality
إدارة المنافسات الاستثمارية

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير
ربحي - جمعية

بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت ١١) القطعة ت ١٢

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية
بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) ١ لقطعة (ت ١٢)

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى.	٦
١	مقدمة.	٧
٢	وصف العقار.	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.	٩
	١/٣ من يحق له دخول المنافسة.	٩
	٢/٣ لغة العطاء.	٩
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات.	٩
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات.	٩
	٥/٣ موعد فتح المظاريف.	٩
	٦/٣ تقديم العطاء.	٩-١٠
	٧/٣ كتابة الأسعار.	١٠
	٨/٣ مدة سريان العطاء.	١٠
	٩/٣ الضمان.	١٠
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان.	١٠
	١١/٣ مستندات العطاء.	١١
	١٢/٣ سرية المعلومات.	١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.	١٢
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.	١٢
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة.	١٢
	٣/٤ معاينة العقار.	١٢
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	١٣
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات.	١٣
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف.	١٣
	٣/٥ سحب العطاء.	١٣
	٤/٥ تعديل العطاء.	١٣
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف.	١٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار.	١٤
	١/٦ الترسية والتعاقد.	١٤
	٢/٦ تسليم الموقع.	١٤

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية
بالمخطط رقم (١٠/ق/م) رقم القطعة (ت ١١) ١ لقطعة (ت ١٢)

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	١٥



١٥	١٧/ توصيل الخدمات للموقع	١٥
١٥	٢٧/ البرنامج الزمني للتنفيذ.	
١٥	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.	
١٥	٤/٧ تنفيذ الأعمال	
١٥	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
١٦	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ.	
١٦	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي.	
١٦	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له.	
١٦	٩/٧ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد.	
١٦	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية.	
١٧	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن.	
١٧	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة.	
١٧	١٣/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد.	
١٧	١٤/٧ ضريبة القيمة المضافة	
١٨	١٥/٧ أحكام عامة.	
١٨	٨ الاشتراطات الخاصة.	
١٨	١/٨ مدة العقد.	
١٨	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء.	
١٨	٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به.	
١٨	٤/٨ نظام السعودة.	
١٨	٥/٨ أعمال الانشاء المطلوبة	
١٩	٥/٨ توفير المرافق العامة.	
١٩	٦/٨ آلية حل النزاعات وتوعية العمال .	
٢٠	٧/٨ الإدارة الأمنية.	
٢٠	٨/٨ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع.	
٢٠	٩/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة.	
٢٠	١٠/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية.	
٢١	١١/٨ تقييم الأثر البيئي	
٢١	١٢/٨ كيفية تخفيف الأثر البيئي	
٢١	١٣/٨ ضوابط تنظيم التشليح	
٢٢	١٤/٨ أسلوب التخزين	

كراسة شروط ومواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة موقع سكراب وتشليح بالقطع ارقام (ت ١١) و(ت١٢) بالمخطط الصناعية

م	المحتويات	الصفحة
٩	اشتراطات الامن والسلامة	٢٣
١٠	الاشتراطات الفنية	٢٤
	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء.	٢٤
	٢/٩ الاشتراطات التنظيمية.	٢٤
	٣/٩ اعتماد التنظيم الابتدائي.	٢٤
	٤/٩ الاشتراطات المعمارية.	٢٥
	٥/٩ الاشتراطات الإنشائية.	٢٥
	٧/٩ الاشتراطات الكهربائية.	٢٦
	٨/٩ الاشتراطات الميكانيكية.	٢٦
	٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية.	٢٧
	١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.	٢٨
	١١/٩ اشتراطات أخرى.	٢٨



٣١	١٠ المرفقات.
٣١	١/١٠ نموذج العطاء.
٣٢	٢/١٠ المخطط العام للموقع (بطاقة وصف المشروع)
٣٣	٣/١٠ نموذج تسليم العقار.
٣٣	٤/١٠ إقرار من المستثمر.

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين 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 يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي 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		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (١١) لقطعة (ت ١٢))
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة المدينة المنورة - بلدية المهدي
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات .
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

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



موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد
-------------------------------	-----------------

١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) ١ القطعة (ت ١٢) بالمخطط الصناعية، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوبا:
إدارة الاستثمار – بلدية المهد

٢. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) القطعة (ت ١٢)
مكونات النشاط	١. مباني الإدارة. ٢. مكاتب استقبال المراجعين واستراحات العملاء. ٣. مسجد ٤. مواقف مظلة للسيارات. ٥. دورات مياه وخدمات مساندة
موقع العقار	المدينة : المدينة المنورة الحي : الصناعية الشارع : رقم القطعة: ت ١١ ت ١٢ رقم المخطط : ٤٢٣٠٦٠٩٩/و
حدود الموقع	الحدود والابعاد والاطوال الخاصة بالموقع موضوع المنافسة حسب الوارد ببطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة - بيانات الموقع المرفقة
نوع الموقع	أرض فضاء
المساحة الإجمالية	(٨٥٤٥,٤٢,٠٠) م ٢

الخدمات بالموقع:

.....

.....

.....

.....

بيانات أخرى:

.....

.....

.....

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية



٢ / ١ / ٣ بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) القطعة (ت ١٢) التقدم في هذه المنافسة،
ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي
صادر 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
الالتزام 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 بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من
خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو
الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم إدارة الاستثمار
وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة المنافسات الاستثمارية بأمانة بلدية المهمل والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ
وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

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

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

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

٦/٣ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني
inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد،
والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص
المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من
الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه 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، وللأمانة 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.

٩/٣ الضمان:

يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من 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 تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣ / ١١ / ٣

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

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

٥ / ١١ / ٣

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦ / ١١ / ٣

صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٧ / ١١ / ٣

صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩ / ١١ / ٣

نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

١٢/٣ 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 الأمانة.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 للأمانة في استبعاد العطاء.

٢/٤ 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات ملحقاتها 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.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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



٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ 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.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة 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 طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

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 الأمانة 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 تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:



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

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مواقع السكراب والتشليح قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

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

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

١/٦/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.

٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

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 بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، 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 .

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/١١/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/١١/٧ 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، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١١/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:



١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.

٢/١٣/٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

١٤/٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

١٥/٧ أحكام عامة:

١/١٥/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٥/٧ التقييم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٥/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢ هـ

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٥) (عشرة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " مخطط سكراب وتشليح " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤/٨ نظام السعودة :

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤ /م/س) في ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وملاحقه من قرارات وأنظمة تنظم ذلك.

٥/٨ أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر :



تشمل أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية :

١/٤/٨ إنشاء جميع مباني مدينة السكراب والتشليح حسب مكونات النشاط وتكون وفق المعايير والضوابط القياسية.

٢/٤/٨ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:

١. تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب – للري- للمباني- لمقاومة الحريق)

٢. تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.

٣. شبكة تصريف الأمطار.

٤. شبكة القوى الكهربائية.

٥. شبكة الاتصالات.

٦. التخلص من النفايات الصلبة.

٣/٤/٨ رصف وسفلتة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.

٤/٤/٨ تنفيذ مواقف السيارات .

٥/٤/٨ يلتزم المستثمر بإنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في المخطط المعتمد لمدينة السكراب والتشليح ويكون ملتزماً بتشغيلها وصيانتها .

٦/٤/٨ يدخل ضمن أعمال الإنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة مدينة السكراب والتشليح طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٥/٨ توفير المرافق العامة :

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلتة والإنارة والتشجير والرصف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية.

٦/٨ آلية حل النزاعات وتوعية العمال :

يجب على إدارة المشروع إعداد آلية لتقديم الشكاوي وحل النزاعات بين العمال داخل المشروع وذلك من خلال الآتي :

- وضع سهولة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع.
- إعلام وتوعية العمال بآلية تقديم الشكاوي.

٧/٨ الإدارة الأمنية:

١/٧/٨ يلتزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة العمليات بأقرب شرطة مع إعداد خطة أمنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة.

٢/٧/٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٨/٨ التنسيق مع الجهات التالية قبل البدء في تنفيذ المشروع :

- أمانة منطقة المدينة المنورة .
- الدفاع المدني لتطبيق معايير السلامة.
- الشركة السعودية للكهرباء فيما يخص الكهرباء.
- شركة المياه الوطنية فيما يخص المياه.
- شرطة منطقة المدينة المنورة فيما يخص النواحي الأمنية.
- شركة الغاز والتصنيع الأهلية فيما يخص الغاز.

٩/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:



١/٩/٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمباني وأجهزتها المختلفة وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق ، وخزانات ودورات المياه إلخ والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٢/٩/٨ 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 بالمشروع ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

١٥/٨ اللوحات الإعلانية والتعريفية:

يلتزم المستثمر بوضع لوحات تعريفية موضح عليها كل ما يفيد المراجعين والعملاء كما يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمبني والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحة الدعائية للتساليح.

٩. اشتراطات الأمن والسلامة

١/٩ الإجراءات الوقائية :

١/١/٩ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار :

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع ، تكون من الأنواع بودرة كيميائية جافة (١٢ كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (١٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٣/٩ اللوحات الإرشادية :

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين ، أو إحداث شرر داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية :

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥/٩ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٦/٩ تدريب العاملين :

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٧/٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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



٨/٩ المسؤولية عن حوادث العمل :

يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠. الاشتراطات الفنية

١/١٠ 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.

٢/١٠ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

٣/١٠ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢/٣/٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣/٣/٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.



- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- ٤/٣/٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 - التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
 - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
 - التصميمات الكهربائية.
 - التصميمات الميكانيكية.
 - المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.
- ٤/١٠ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

 - ١/٤/٩ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.
 - ٢/٤/٩ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
 - ٣/٤/٩ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس.
 - ٤/٤/٩ العزل الحراري الخارجي للمبنى بالكامل.
 - ٥/٤/٩ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.
 - ٦/٤/٩ يجب أن تكون الارضيات من مواد غير منفذة للماء لمساء سهولة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوي خال من النقشفات والحفر.
 - ٧/٤/٩ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.
 - ٨/٤/٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٥/١٠ الاشتراطات الإنشائية:

١/٥/٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

 - ٢/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 - ٣/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 - ٤/٥/٩ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.



- ٥/٥/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ — وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (٣٠٠ SBC).
- ٦/٥/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٧/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٨/٥/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٩/٥/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.
- ١٠/٥/٩ لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة ، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب ، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات .
- ١١/٥/٩ في حالة إخلال أي 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.

٦/٩ الاشتراطات الكهربائية :

- ١/٦/١٠ 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، ٦٠ هذبة/ثانية.
- ٢/٦/١٠ 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.
- ٣/٦/١٠ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٤/٦/١٠ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
- ٥/٦/١٠ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦/٦/١٠ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧/٦/١٠ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى 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 :
 - بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ٨/٦/١٠ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ٩/٦/١٠ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٠/٦/١٠ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١١/٦/١٠ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ١٢/٦/١٠ الاشتراطات الميكانيكية:
 - ١/٧/١٠ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 - ٢/٧/١٠ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:
 - ١/٩/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ، ومقاييس جودة المياه ، ومقاييس الضوضاء .
 - ٢/٩/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
 - ٣/٩/٩ يجب أن تراعى اشتراطات الجهة المعنية والمواصفات القياسية السعودية أو المواصفات القياسية العالمية المعتمدة مثل نظام (International Plumbing code)
 - ٤/٩/٩ يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها ، وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٢٠٠٠/٧٠١ م) الخاصة بمياه الشرب ، وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ أو التفاعل وتنظيف دورياً وإذا كانت وجود خزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء و غير قابلة للرشح منها أو إليها .
 - ٥/٩/٩ يتم تحديد حجم خزانات المياه بحيث يؤمن مجموع احتياطي كاف لمدة ثلاثة أيام بشكل عام ، على أن لا يقل عن يوم واحد في الحالات الاستثنائية (معيار الاستهلاك للعامل الواحد هو (١٥٠) لتر يومياً).

- ٦/٩/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات .
- ١٠/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- ١/١٠/٩ يجب تزويد المشروع بخدمات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- ٢/١٠/٩ استخدام لوحات وأسهم إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب.
- ٣/١٠/٩ توفير مخارج للطوارئ بعدد كافي ومقاسات مناسبة وخالية من أى عوائق.
- ٤/١٠/٩ تزود الممرات بطفايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.
- ٥/١٠/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٧/١٠/٩ يكون خزان مياه مكافحة الحريق منفصل عن خزان مياه الاستعمال والشرب ويجب مراعاة اشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- ٨/١٠/٩ يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة.
- ٩/١٠/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ١٠/١٠/٩ أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١١/١٠/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١١/٩ اشتراطات أخرى:
- ١/١١/٩ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة المدينة المنورة.
- ٣/١١/٩ يجب تزويد المشروع بمرافق اتصالات تحتوي على خدمة خطوط الهاتف وخدمات الانترنت وفقاً لاشتراطات هيئة الاتصالات السعودية.
- ٥/١١/٩ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة المدينة المنورة.
- ٦/١١/٩ النفايات الصلبة:
- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة منطقة المدينة المنورة.
 - تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.
 - يجب أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجمع الموضوعة أو المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر ب(١٠) لتر للفرد الواحد / اليوم
 - يتم اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أغشية من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مائعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم الفرصة)
١٤٤٧ هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية
بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) القطعة (ت ١٢)

سعادة مدير إدارة المنافسات الاستثمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية – كيانات القطاع غير ربحي - جمعية بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (ت١١) القطعة (ت ١٢) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة/المؤسسة:		
										رقم السجل التجاري:		
				بتاريخ: _____							صادر من:	
				جوال: _____							هاتف:	
				الرمز البريدي:							ص.ب:	
				تاريخ التقديم							فاكس:	
										العنوان:		



الاسم:

التوقيع:

٣/١٠ محضر تسليم عقار

الرقم م:		التاريخ خ:	
اسم المستثمر:		رقم العقار:	
رقم العقد:		تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الاجتماعية - كيانات القطاع غير ربحي - جمعية بالمخطط رقم (٤٢٣٠٦٠٩٩/و) رقم القطعة (١١) القطعة (١٢)

بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى). وعليه أوقع،

المستثمر: رئيس البلدية:
التوقيع: التوقيع:

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢ هـ
٣. نظام بيع المركبات الملغي تسجيلها الصادر بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١/م في ١٤٢٢/١/١٠ هـ
٤. الاشتراطات المهنية والفنية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية
٥. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

