

كراست الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى الشامل لإقامة
نشاط (مركز نقليات) قطعة رقم (66) بمساحة 24350م²
بمخطط رقم 1432/دار/27

رقم الفرصة (01-25-013001-57004)

1447

#استثمر_في_عرعر



  + 966 14 66 22 777



 market.nbi@arar-mu.gov.sa

الملخص التنفيذي لفرصة الاستثمارية

الرقم المرجعي لفرصة

(01-25-013001-57004)



المساحة

(2م4350)



الموقع

(حي الشامل)



فترة التجهيز والإنشاء

%6



مدة العقد

15 سنوات



النشاط

(مركز نقليات)



كيفية التقديم على فرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

تقديم العطاء المادي والمستندات الإجبارية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.

تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتفيد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف، وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات المطلوبة للمنافسة وأصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "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 مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً فإذا كان ذلك مطلوباً:-

| # | المستند | تم الإرفاق | تم التوقيع |
|----|---|------------|------------|
| 1 | نموذج العطاء | | |
| 2 | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول | | |
| 3 | صورة من السجل التجاري سارية المفعول | | |
| 4 | صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول | | |
| 5 | صور رخصة مزاولة النشاط | | |
| 6 | نسخة من الإعلان | | |
| 7 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر | | |
| 8 | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي | | |
| 9 | صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد) | | |
| 10 | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | | |
| 11 | صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد) | | |
| 12 | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء) | | |
| 13 | العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة | | |
| 14 | نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة) | | |



فهرس المحتويات

| رقم الصفحة | المحتويات | م |
|------------|--|----|
| 3 | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | أ |
| 8 | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. | ب |
| 9-8 | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى | 2 |
| 10 | مقدمة | 1 |
| 12-11 | وصف الموقع | 2 |
| 16-13 | اشتراطات دخول المنافسة والتقديم | 3 |
| 18-17 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء دراسة الشروط الواردة بالكراسة | 4 |
| 20-19 | ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف | 5 |
| 22-21 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | 6 |
| 28-23 | الاشتراطات العامة أحكام عامة | 7 |
| 29-27 | الاشتراطات الخاصة | 8 |
| 32-30 | الاشتراطات الفنية | 9 |
| 33 | المرفقات | 10 |
| 34 | نموذج العطاء | 11 |
| 35 | الرسم الكروكي للموقع | 12 |
| 36 | نموذج محضر تسليم الموقع | 13 |
| 37 | إقرار المستثمر | 14 |



ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|--|----------------------|
| هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله. | المشروع |
| هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها. | العقار |
| وزارة البلديات والإسكان. | الوزارة |
| أمانة منطقة الحدود الشمالية. | الأمانة |
| الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية. | الإدارة |
| جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها. | الجهات ذات العلاقة |
| هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات. | المستثمر |
| يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة. | مقدم العطاء |
| هي طريقة لإثارة المنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة. | المنافسة |
| تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". | المنافسة الإلكترونية |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | الكراسة |



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

| البيان | كيفية تحديد التاريخ | التاريخ |
|--|--|---------|
| تاريخ الإعلان | التاريخ الذي تم فيه النشر | |
| آخر موعد لتقديم العطاءات | كما هو محدد في الإعلان | |
| موعد فتح المظاريف | كما هو محدد في الإعلان | |
| إعلان نتيجة المنافسة | تحدده الأمانة | |
| موعد الإخطار بالترسية | تحدده الأمانة | |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، 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 للمستثمر، 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 | |



1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بعرض إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط **مركز نقليات** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:

رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم

دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية

إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.

ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع موقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.

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



الموقع الرسمي

لأمانة منطقة الحدود الشمالية

تسع أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكلة الاستثمار والاستدامة المالية
بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على
منصة X



موقع فرص



يوليوب أمانة الحدود
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص
الإدارية وشراء كراسة الشروط
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على
الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع
الإلكتروني:



2- وصف الموقع



2. وصف الموقع

| | | | | |
|---------------------|--|-------------|--------------------|------------|
| النشاط | إنشاء وتشغيل صيانة أرض فضاء لإقامة نشاط مركز نقليات قطعة رقم (63) | | | |
| مكونات النشاط | <p>يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لنظام إجراءات الترخيص البلدية وفق الشروط التالية.</p> <p>الا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن 50% من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص.</p> <p>المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي.</p> <p>الا تقل مساحة النشاط الإضافي عن 2م² ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.</p> <p>يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.</p> | | | |
| البلدية | أمانة منطقة الحدود الشمالية | | | |
| الموقع | الشامل | الحي | عرعر | المدينة |
| الحدود الموقعة | أرض فضاء | نوع الموقعة | حسب الكروكي المرفق | رقم المخطط |
| المساحة | حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة | | | |
| نسبة البناء | حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة | | | |
| الاشتراطات واللوائح | حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة. | | | |
| الللوصول للموقع | رابط الوصول للموقع | | | |



- 1 يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص الالازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.
- 2 على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- 3 لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- 4 المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- 5 على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

بيانات
أخرى

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة **مركز نقليات** لتقديم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأذون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالى وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

1 / 1 / 1 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 3 لغة العطاء:

1 / 10 / 2 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات العامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو اللتباس في المضمنون.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 4 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

1 / 5 / 3 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 اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم



الفاس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا.

٦ / ١٠ / 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.

10 / 3 / 7 يجب ترقيم صفات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إفاق، أصل التفويض، مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 6 كتابة الأسئلة:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشرط أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، وستعد العرض المخالف لذلك.

٣ / ١٠ / ٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي.

10 / 3 / 10 / لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوصيق عليه وختمه.

3 / 7 مدة سبان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعمون 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3 / 8 الضمان

3 / 10 / 11 / يُجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن 25%، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

12 / 10 / 3 يُستبعد كل عطاء قيمة لا يرقى به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعةون يوماً من التاريخ المحدد لفتم المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

موعد الإفراج عن الضمان البنكي:



3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء المالي والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

3 / 10 / 16 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 18 صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 19 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 20 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 21 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 22 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند (8/3)).

3 / 10 / 23 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرد.

3 / 10 / 24 توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 10 / 25 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 26 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 27 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجه الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.



4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 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.

2 / الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستقام الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، 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 ".

3 / معاينة العقار:

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



5-ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها إضافة 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 موعد 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.

5 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

5 / 3 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطائه بعد تقديمها قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

5 / 4 تعديل العطاء:

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

5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

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

6 / 1 / 2 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.

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

6 / 1 / 4 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

6 / 1 / 5 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.

6 / 1 / 6 **"لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."**

6 / 1 / 7 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

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

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

6 / 2 تسليم الموقّع:

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



6 / 2 / 2 في حال تأثر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.



7-الاشتراطات العامة



7- الاستدارات العامة

1 / 7 توصيل، الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأثر اتصال الخدمات أو عدم توفّرها أو أي عقبات يوّجهها حال ذلك.

2 / 7 السماحة الزمن, للتنفيذ:

يلزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

7 / 3 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

٧ / ٣ / يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللوجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

7 / 3 / 2 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

7 / 3 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى، ذات العلاقة.

7 / 3 / 4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧ / ٣ يحب الحصوات، على موافقة الحمة المشففة على النشاط قبل تشغيله.

4 / 7 تنفيذ الأعمال

يلتزم المستثمر بما يلى :

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتى، لديها خبرات سابقة وأعمالاً، فـ، تنفيذ مثـا، هذه المشروعات وتلك الأنشطة.



7 / 4 / 2 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكليه منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 21/09/1439هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

7 / 5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

3 / 4 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7 / 5 / 1 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

7 / 5 / 2 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7 / 5 / 3 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7 / 5 / 4 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7 / 5 / 5 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7 / 5 / 6 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7 / 6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

7 / 6 / 1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.

7 / 6 / 2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



7 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطيّة والترخيص اللازم.

7 / 6 / 4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للموصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والموصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

7 / 6 / 5 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والالتزام بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومحركة تكون لزمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعيم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

7 / 8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للشروط المحددة بكراسة الشروط والموصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

7 / 9 موعد سداد الأجرة السنوية:

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



يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفقاً ما جاءت المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 24/02/1439هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 18/11/1431هـ.

7 / 10 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

7 / 11 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

7 / 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأً بعد الترسية أي عوائق تدول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انتهاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتميم الوزاري رقم (28651) في 01/06/1435هـ والخاص بوجود عوائق تدول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يتربّ عليه من إجراءات وقبل بذلك.

7 / 13 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

7 / 13 / 1 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7 / 13 / 2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 13 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 / 13 / 7 توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني، على وثبیت علیها بطاقة توضح تاريخ الصلاحیة ومواعید إجراءات الاختبارات الدورية علیها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهیزاتها.

8 / 13 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاه وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

7 / 14 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7 / 14 / 1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

2 / 14 / 7 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 بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

7 / 15 أحكام عامة:

1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك الأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



٤ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في ١٤٤٣/٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لـ لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في ١٤٤٣/٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلدات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها.
- ٥ / ١٥ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ٦ / ١٥ / ٧ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضًا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:
- وثيقة العقد الأساسية.
 - كراسة الشروط والمواصفات.
 - المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 - خطاب قبول العرض والترسية.



8-الاشتراطات الخاصة



8- الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (15 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقته.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "نقليات"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير النشاط.

4 / 8 أنشطة منطقة النقل:

تشمل منطقة النقل ما يلي: -

- عدد من ساحات ومكاتب مخصصة لأنشطة النقل بمساحات مختلفة لمزاولة مختلف الأنشطة مع توفير كافة الخدمات المساعدة من مواقف سيارات ومصلى ومكتب إدارة أمن الخ.
- لا يسمح بإقامة دور القبو.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل منطقة النقل.

5 / 8 مساحة موقع النقل:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة لمواقع النقل تلبي مختلف الأنشطة الخاصة بالنقل، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

6 / 8 مواقف السيارات :

الصفحة 29 من 51



يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.
- توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقليات باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.
- سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى الموقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تتحكم مع كاميرات (CCTV) مع عدد إرشادي يحدد عدد الموقف الشاغرة والمستخدمة.

8 / 7 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يقوم المستثمر التنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدهه ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة / البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع الأمانة / البلدية.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات والماكينات.... الخ، الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقليات طوال فترة الدوام.





8 / الاشتراطات الأمنية:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكيه.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بامساط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإيارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإيارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

9 / متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

يجب الالتزام بما يلي:

- تنفيذ جميع أنظمة الوقاية والحماية من الحرائق في المنشآت حسب متطلبات كود البناء السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) مع تحديد جميع سبل الهروب والدخول والخروج والمسارات والمنحدرات والسلالم الالزامية، ونقاط التجمع في حال الطوارئ.
- تكون مواد البناء غير قابلة للاشتعال و مقاومة للحرائق و مطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع تطبيق اشتراطات كود البناء السعودي الخاصة بمواد البناء والتشطيب.
- منع استخدام الأسبستوس (asbestos) في تركيب أي مادة أو أي مادة أخرى ذات تأثير ضار على الصحة.
- ممارسة نشاط مراكز خدمات النقل والمركبات في حدود الموقع فقط، ولا يستخدم لأغراض أو أنشطة غير ما هو مرخص له. بما فيها نشاطات صيانة الآليات والمركبات.
- عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار و مياه الغسيل.
- يوصى بتوفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل مراكز خدمات النقل والمركبات ، كما يسمح باستخدام الإضاءة أو التهوية الصناعية حال تطلب ظروف التشغيل ذلك.

- يجب توفير دورات مياه في مراكز خدمات النقل والمركبات والخدمات الملحقة طبقاً لمتطلبات الباب التاسع والعشرين من كود البناء السعودي 201 مع تحقيق الفصل والخصوصية بين أنواع دورات المياه.

- لا يسمح بالسكن أو الإقامة داخل مراكز خدمات النقل والمركبات المذكورة.
- يوصى بتوفير السطح المعالج النهائي المقاوم مثل: المغطاة بالإيبوكسات أو بولي يوريثين في مراكز تقدير أضرار الحوادث.
- تزويد المنشأة بكاميرات مراقبة تغطي كامل مساحة المركز للأغراض الأمنية.

8 / 10 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

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

- يوصى باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من استهلاك الطاقة الكهربائية.
- عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الدوافع الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، وكذلك الالتزام بلائحة العزل الحراري رقم 1431-9-22 م ب تاريخ 1492هـ.

8 / 11 تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الضرورية طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الادارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8 / 12 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية الضرورية للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح والتراخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)

8 / 13 الأنظمة واللوائح ذات العلاقة:



- نظام المرور الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 85 وتاريخ 26/10/1428هـ والمعدلة مواده بالمرسوم الملكي رقم م/ 115 وتاريخ 15/12/1439هـ، ولائحته التنفيذية.
- لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 5/2/1442هـ
- اشتراطات مركز خدمات النقل والمركبات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان وما في حكمها من تعديلات..

8 / 14 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

8 / 15 الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة مركز النقليات وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية

8 / 16 الغرامات والجزاءات :

وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (92) بتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.



٩-الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

٩ / ١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) بتاريخ 1441/04/11هـ بشأن اشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواد الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

| # | الأدلة والأكواد |
|---|---|
| 1 | الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة. |
| 2 | اللائحة التنفيذية للضوابط، الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة. |
| 3 | الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت. |
| 4 | كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لـ كود البناء السعودي. |
| 5 | نظام إجراءات التراخيص البلدية |
| 6 | اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحداثيات أو التعديلات. |
| 7 | تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة — قرار مجلس الوزراء رقم 216 وتاريخ 1439/05/27هـ. |
| 8 | كود البناء السعودي وملحقاته الآتية: <ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code ▪ (SBC-401) Saudi Electrical Code ▪ (SBC-501) Saudi Mechanical Code ▪ (SBC-601) Saudi Energy Code ▪ (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code ▪ (SBC-801) Saudi Fire Code |



9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

9 / 3 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

9 / 4 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

9 / 1 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:-

- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقليات متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة.
- أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على مركز النقليات.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل والخدمات والمرافق العامة...الخ.



- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية لواجهات الموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الهوائي والأعمدة غير حادة.

9 / 2 اشتراطات البناء:

- الارتدادات جهة الجار لا تقل عن ثلاثة أمتار.
- الارتدادات جهة الشارع لا تقل عن ستة أمتار.
- الارتدادات جهة النوافذ لا تقل عن ثلاثة أمتار.
- لا يلزم إزالة السور لتوفير المواقف وتكون جميعها داخل الموقع.
- يمكن إقامة ورشة لخدمة وصيانة المركبات والمعدات بحيث أن مساحتها لا تزيد عن ٢٠٠ متر مربع عبارة عن دور أرضي وميزانين بنسبة ١٠٪ من مساحة الورشة عبارة عن مكاتب خدمات للمنشأة.
- يمكن إقامة مبني مكاتب إدارية خارجية بمساحة لا تزيد عن ١٠٠ م٢ وذلك لممارسة الأعمال الإدارية شريطةً ألا يتم فتح أي فتحات تجارية على الشارع وتكون ممارسة النشاط داخل المنشأة.
- يمكن إقامة مبني خارجي عبارة عن دور أرضي بمساحة ١٠٠ م٢ بحيث يخصص كسكن للعمال.
- الالتزام بطابع عمراني موحد لواجهات المباني والأسوار.

9 / 3 اشتراطات الرخص المهنية:

- ممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب ضمن نفس الموقع.
- ضرورة إرفاق عقد الديجار مع الأمانة وايصال السداد للديجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة.

9 / 4 الاشتراطات الإنسانية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها يمنع استخدام مادة الابسيتوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.



- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلزال، والسيول وغيرها.نفس الخاصية.
 - تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
 - تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
 - عند استخدام نظام إنسائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
 - عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مناسب.
 - لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملالج في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
 - في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالإدارة العامة لتنمية الاستثمارات بالأمانة.
 - يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٥ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ٢٠٠/١٧٧ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثة الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذيذبة / ثانية.
 - 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 لـحدى الموصفات العالمية المعمول بها.

- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق 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 المقاوم 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 والإنذار عن الحريق.
- 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 الدد 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 التأرض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
- على أن يشمل نظام التأرض ما يلي:
 - تأرض حديد تسليح أساسات المبني.
- تأرض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ



- تأمين لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى ، والإنارة وخلافه.
- تزويد المشروع بمانعة 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.
- إضاءة الطوارئ ولللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩ / ٦ الاشتراطات الميكانيكية والحماية والوقاية من الحرائق:

- تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC501 بخصوص الحد الأدنى للتهوية جدول 4.3.3.1.1، فصل 4 والفصل 28 من (201-2011) كما يوصى بمراعاة الظروف المناخية والبيئية، لضمان عمل الأنظمة 24 ساعة والدسترشاد بالجدول رقم 11-1 من (SBC-601). ومتطلبات كفاءة الطاقة في (SBC-601).
- تطبيق متطلبات التحديات والتجهيزات (SBC-701) بما فيها الجدول (403.1709.1) ومتطلبات المصرف الصحي (SBC-702) و (SBC-20) بما فيه الفصل 29 - جدول (SBC-201).
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية، وكذلك تجميع مياه التكييف من التكييف التي تزيد من حمولة تبريد kw350 ل إعادة استخدامها في أغراض الزراعية والصحية بما لا يلامس مياه الاستخدام.
- تطبيق متطلبات مستلزمات وأنظمة المكافحة حسب درجة خطورة الاستخدام على أن تكون مسؤولة التصميم والتركيب بناء على اعتماد استشاري معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني وتحت إشرافه.
- تركيب أنظمة سحب العوادم والراقبات الميكانيكية إن لزم في مراكز التقييم حسب الأصول الازمة في كود الميكانيكا السعودي، ومنع أي ابعاث صوتية أو عوادم خارج المركز.

٩ / ٧ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

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



يجب عدم الإضرار بالطرق والمرافق المحيطة بالموقع ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي ما زادت عن عمق 1.50 م.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ، بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل توفير الحواجز للسقالات والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السلامة للأمن الصناعي من خوذات، وأحذية واقية.

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

٩ / ٥ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (٢٠٠٧/١١٠٥٧) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٢٠٢٠هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمول بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية الشرقية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات المياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق اشتراطات الميكانيكية الدان دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SEC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (4031) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

٩ / ٦ مواصفات المواد وجودة التنفيذ ليلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201)
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال



- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل : توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السامة مثل : الخوذات والأحذية الواقية..

9 / 7 المسئولية عن حوادث العمل:

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



-. المrfقات "الملحق"



10. المرفقات

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (013001-57004) لعام 1447هـ الشامل بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى الشامل لإقامة نشاط مركز نقليات قطعة رقم 66.

حفظه الله

سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 1447هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى الشامل لإقامة نشاط مركز نقليات قطعة رقم 66 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.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) | | إيجار المتر المربع |
|------------------------------|-------|--|
| كتابه | رقمها | ريال / سنة |
| | | قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة |
| | | قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي ساري المفعول بقيمة (25%) 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 المستأجر |
| | | | | اسم الشركة / المؤسسة |
| | | | | رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري |
| هاتف | | بتاريخ | | صادر من |
| | بريد الكتروني | | | جوال |
| العنوان | | الرمز البريدي | | ص.ب |

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



1 / 1 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

| بطاقة وصف موقع استثماري | | | | وزارة البلديات والإسكان أمانة منطقة الحدود الشمالية وكالة الاستثمار والاستدامة المالية | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|--|---------|--|------------|--|--|-----------|----------|--------|------------|------------|----|-------------|-------------|----|-------------|-------------|----|-------------|-------------|----|
| النشاط المقترح : نقليات | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| بيانات الموقع | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| عرعر | المدينة | الحدود الشمالية | المنطقة | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | رقم القطعة | الشامل | الحي | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1432/د/27 | رقم المخطط | 4350m ² | المساحة | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| https://maps.app.goo.gl/H2VMdu2WXAqFPc7s8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| البيانات المكانية | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|   | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الموقع التفصيلي | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3">الإحداثيات</th> </tr> <tr> <th>الشماليات</th> <th>الشرقيات</th> <th>النقطة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3431268.96</td> <td>686037.008</td> <td>p1</td> </tr> <tr> <td>3431230.997</td> <td>686002.6569</td> <td>p2</td> </tr> <tr> <td>3431287.538</td> <td>685936.6994</td> <td>p3</td> </tr> <tr> <td>3431325.501</td> <td>685971.0505</td> <td>p4</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | الإحداثيات | | | الشماليات | الشرقيات | النقطة | 3431268.96 | 686037.008 | p1 | 3431230.997 | 686002.6569 | p2 | 3431287.538 | 685936.6994 | p3 | 3431325.501 | 685971.0505 | p4 |
| الإحداثيات | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| الشماليات | الشرقيات | النقطة | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3431268.96 | 686037.008 | p1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3431230.997 | 686002.6569 | p2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3431287.538 | 685936.6994 | p3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3431325.501 | 685971.0505 | p4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |





3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: 1447 / / هـ

العقار رقم:

بلدية:

تاریخه:

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض بحي الشامل إقامة نشاط مركز نقليات بالقطعة رقم 66 بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

..... التوقيع الختم

..... أمين منطقة الحدود الشمالية:

..... التوقيع

— صورة لملف العقار



٤ / ٤ إقرار المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المناقشة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) في 22/12/1441هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الاشتراطات البلدية والفنية الخاصة اشتراطات مراكز خدمات النقل والمركبات..
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير البلدات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأدلة المرجعية من ضمنها ما يلي:
- الانظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلدات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلدات والإسكان الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي. الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC201)
 - مجموعة الأدلة الإنسانية (SBC301-306)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
 - الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنسانية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الدراسة وما تبعه من أنشطة تابعة.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقوفات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستماراة صحيحة.

الاسم:

رقم الهوية الوطنية :

التاريخ:

التوكيل

الختام



تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكلة الاستثمار والاستدامة المالية
بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



أمانة منطقة الحدود الشمالية

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

الموقع الرسمي
لأمانة منطقة الحدود الشمالية

+966 14 66 22 777

الهاتف العام
14 66 22 500 +966 14 66 24 111



بإمكان الراغبين للطلاء على تفاصيل
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)
على الأجهزة الذكية او الدخول على
الموقع الإلكتروني:

الحساب الرسمي على
منصة X

موقع فرص

يوتيوب أمانة الحدود
الشمالية

للاستفسارات والمقترنات
<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>



كيف تصل لفرص الاستثمارية

02

البحث في فرص
المنافسات الاستثمارية



01

الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



01

الدخول إلى موقع
أو تطبيق فرص



03

أمانة منطقة الحدود
الشمالية

