



# إنشاء وتشغيل وصيانة مستودعات ومخازن شمال مخطط الصناعية



## كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن

الصفحة	المحتويات	م
5	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	<b>مقدمة</b>	1
10	<b>وصف العقار</b>	2
12	<b>اشتراطات دخول المزايدة والتقديم</b>	3
13	3/1 من يحق له دخول المزايدة	
13	3/2 مكان تقديم العطاءات	
13	3/3 موعد تقديم العطاءات	
13	3/4 موعد فتح المظاريف	
13	3/5 تقديم العطاء	
14	3/6 كتابة الأسعار	
14	3/7 مدة سريان العطاء	
14	3/8 الضمان	
14	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	
14	3/10 مستندات العطاء	
16	<b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>	4
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	
17	4/3 معاينة العقار	
18	<b>ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b>	5
19	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	
19	5/3 سحب العطاء	
19	5/4 تعديل العطاء	
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	

## كراسة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن

الصفحة	المحتويات	م
20	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقـع	6
21	6/1 الترسـية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقـع	
22	الاشـتراكـات العامة	7
23	7/1 توصـيل الخـدـمات للمـوقـع	
23	7/2 البرـنامج الزـمنـي للـتـنـفيـذ	
23	7/3 الحصول على الموافـقـات والتـراـخيـص من الـبـلـدـيـة وـالـجـهـات ذاتـ الـعـلـاقـة	
23	7/4 تنـفيـذ الأـعـمـال	
23	7/5 مـسـؤـلـيـة الأـشـرـاف عـلـى التـنـفيـذ لـدـى المـسـتـثـمـر	
24	7/6 حقـ الأمـانـةـ الـبـلـدـيـةـ فـيـ الإـشـرـاف عـلـى التـنـفيـذ	
24	7/7 استـخدـامـ العـقـارـ لـغـرضـ المـخـصـصـ لـهـ	
24	7/8 التـأـجـيرـ مـنـ الـبـاطـنـ أوـ التـنـازـلـ عـنـ الـعـقـدـ	
24	7/9 موـعدـ سـدـادـ الـأـجـرـةـ السـنـوـيـةـ	
24	7/10 متـطلـبـاتـ السـلـامـةـ وـالـأـمـنـ	
25	7/11 إـلغـاءـ الـعـقـدـ لـلـمـصـلـحـةـ الـعـامـةـ	
25	7/12 تسـليمـ المـوقـعـ لـلـأـمـانـةـ /ـ الـبـلـدـيـةـ بـعـدـ اـنـتـهـاءـ مـدـةـ الـعـقـدـ	
25	7/13 أحـكـامـ عـامـةـ	
26	الاشـتراكـاتـ الـخـاصـةـ	8
27	8/1 مـدـةـ الـعـقـدـ	
27	8/2 فـقـرـةـ التـجهـيزـ وـالـإـنشـاءـ	
27	8/3 أـنـشـطـةـ الـمـسـتـودـعـ	
27	8/4 أـسـلـوبـ وـطـرـيقـةـ التـخـزـينـ	
27	8/5 الـلتـزـامـ بـالـاشـتـراكـاتـ الصـحـيـةـ بـمـسـتـودـعـاتـ الـمـوـادـ الـغـذـائـيـةـ	
27	8/6 موـاـفـقـاتـ الـسـيـارـاتـ	
27	8/7 الصـيـانـةـ	

## كرامة شروط ومواصفات المستودعات والمخازن

الصفحة	م المحتويات
30	9 اشتراطات الأمان والسلامة
31	9/1 الإجراءات الأمنية
31	9/2 تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار
31	9/3 اللوحات الإرشادية
31	9/4 ملابس العاملين والمهامات الوقائية
31	9/5 خطة الطوارئ
31	9/6 تدريب العاملين
31	9/7 تأمين مستلزمات الإسعاف
31	9/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني
32	9/9 المسئولية عن حوادث العمل
34	<b>10 الاشتراطات الفنية</b>
35	10/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
35	10/2 الاشتراطات المعمارية
36	10/3 الاشتراطات الإنسانية
37	10/4 اشتراطات الأعمال الصحية
37	10/5 الاشتراطات للأعمال الكهربائية
38	<b>11 المرفقات</b>
39	11/1 نموذج العطاء
40	11/2 الرسم الكروكي للموقع
41	11/3 نموذج تسليم العقار
42	11/4 إقرار المستثمر
43	11/5 نموذج العقد

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

تعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق "ف RCS" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقيم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	نموذج العطاء	هل مرفق؟ هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها)		
7	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم بلدية عسفان معتمد لدى البنك السعودي المركزي		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية لنفس المنشأة المتقدم بها.		
12	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)		
13	كراسة الشروط والمواصفات		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المستودع / المخزن المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المستودع / المخزن.	العقار
هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل المستودع أو المخزن.	المستثمر
هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)	مقدم العطاء
يقصد المبني المراد إقامته بالأرض المخصصة لذلك وهو صالة افراح ومناسبات	المصنع
هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.	المنافسة
يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> 2- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (40152) وتاريخ 29/6/1441هـ.	اللائحة
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة:

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

الابد ان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد الأمانة/ البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد الأمانة/ البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 1. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب امانة / منطقة نجران في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة مستودعات ومخازن شمال مخطط الصناعية، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة + أهدافها

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

- التجهيز إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات





المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

النشاط	مستودعات ومخازن متعددة الأنشطة
مكونات النشاط	مستودعات ومخازن متعددة الأنشطة
موقع العقار	المدينة نجران الحي نجران الشارع عرض 30 متر
حدود العقار	رقم المخطط 6/ن 1404 بطول 236,45 م بطول 203,75 م بطول 321,55 م بطول 394,10 م
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	66204,60 متر مربع
مساحة المباني	حسب أشتراط الرخص الفنية
عدد الأدوار	حسب أشتراط الرخص الفنية
نوع البناء	حسب أشتراط الرخص الفنية

الخدمات بالعقار:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الالزامية كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعيين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وأشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.



- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

**بيانات أخرى:**

- 1- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- 2- ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وإدارة وتشغيل مستودع / مخزن في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية الموافقة على استبعاده.

#### 3/2 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين /منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد لوكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ منطقة نجران  
مدينة نجران

#### 3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص تقديم العطاء:

3/6

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم تقديم العطاء

3/6/3 علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### 3/7 كتابة الأسعار:

3/7/1 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

<p><b>ندون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.</b></p> <p>لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.</p> <p><b>مدة سريان العطاء:</b></p> <p>مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية 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.</p>	<p>3/7/2</p> <p>3/7/3</p> <p>3/8</p>
<p><b>يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.</b></p> <p>يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.</p>	<p>3/9/1</p> <p>3/9/2</p>
<p><b>موعد الإفراج عن الضمان:</b></p> <p>يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.</p> <p><b>مستندات العطاء:</b></p> <p>يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:</p> <p>نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.</p>	<p>3/9</p>
<p>توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.</p> <p>وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.</p> <p><b>صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.</b></p>	<p>3/10</p>
<p>صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.</p> <p>خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).</p> <p>كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحتوها بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.</p>	<p>3/11/1</p> <p>3/11/2</p> <p>3/11/3</p>
<p>جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة</p>	<p>3/11/4</p> <p>3/11/5</p> <p>3/11/6</p> <p>3/11/7</p>



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### 4/3 معاينة العقار:

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة 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 بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 5/4 تعديل العطاء:

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

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6 الترسية والتعاقد وتسليم الموق

### 6/1 الترسية والتعاقد:

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

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

### 6/2 تسليم الموق:

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

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. الاشتراطات العامة

### 7/1 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/بلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، من جهات ذات العلاقة وغيرها).

### 7/4 تنفيذ الأعمال:

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

### 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/بلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجتها.

- التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة، والأصول الفنية، وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة مسبقاً.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

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

- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التعديلات والتغييرات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/بلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- استلام الأعمال المنفذة والمطابقة مع المخططات ومواصفات المشروع.

### 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- 7/6/1 للأمانة للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات.
- 7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/9 موعد سداد الأجرة السنوية:  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/10 متطلبات السلامة والأمن:  
7/10/1 يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.
- 7/10/2 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 7/10/3 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 7/10/4 يكون المستثمر مسؤولاً عن أية حادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالممتلكات أياً كان نوعها، وعلىه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.
- 7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:  
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:  
قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.
- 7/13 أحكام عامة:



7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
7/14/1 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ او ما يستجد عليها.

7/13/4 . يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد:

مدة العقد (20) (عشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية.

### 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد . وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

### 8/3 أنشطة المستودع:

1. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.
2. لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالمستودع.
3. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودع.

### 8/4 أسلوب وطريقة التخزين :

1/4/8 يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.

2/4/8 ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وأدوات التحميل بأمان.

3/4/8 يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

### 8/5 الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية :

يلتزم المستثمر بما ورد بلائحة الاشتراطات الصحية بمستودعات المواد الغذائية ووسائل نقلها الصادرة عن الإداره العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

### 8/6 مواقف السيارات :

1/6/8 يلتزم المستثمر بتخصيص مواقف سيارات بمعدل موقف واحد لكل 70 متر مربع من مساحة البناء.

2/6/8 تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

### 8/7 الصيانة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

8/7/1 إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبني المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإنذار وإصلاح أي خلل فوراً.

8/7/2 إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إطفاء الحرائق طبقاً لتعليمات الدفاع المدني.

8/7/3 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية الدورية وأعمال الصيانة المنفذة.

8/7/4 تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) للأمانة/ البلدية من مكتب هندي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

8/7/5 يحق للأمانة/ البلدية إغلاق المستودع/ المخزن في حالة عدم التزامه بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## ٩. اشتراطات الأمان والسلامة

## 9. اشتراطات الأمن والسلامة

### 9/1 الإجراءات الوقائية:

9/1/1 يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الضرورية لمنع وقوع أضرار

أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

9/1/2 لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع/المخزن.

### 9/2 تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود المستودع/المخزن بعدد من طفایات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراتيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

### 9/3 اللوحات الإرشادية:

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

### 9/4 ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمستودع/المخزن الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطرها لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

### 9/5 خطة الطوارئ:

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

### 9/6 تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمستودع/المخزن على كيفية استخدام طفایات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

### 9/7 تأمين مستلزمات الإسعاف:

يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

### 9/8 الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

### 9/9 المسئولية عن حوادث العمل:

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

## 10. الاشتراطات الفنية

### 10/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر أن يراعى جميع الاشتراطات الواردة بکود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المرتبطة بهذا المشروع.

### 10/2 الاشتراطات المعمارية:

#### 10/2/1 الارتدادات:

- الارتداد الأمامي.....
- الارتدادات الجانبية .....
- الارتداد الخلفي.....

الحد الأقصى لارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملًا للميزانين إن وجد. يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين. يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن 10% من المساحة المبنية.

يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعيتين أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.

يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل 2000 متر مربع من مساحة المستودع، وعلى لا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارية.

يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس وبحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن 25 متراً مربعاً.

يجب أن يتم توفير أماكن للتفريج والتحميم تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريج والتحميم مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.

يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريج على أن لا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.

يجب لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك في الطابق الأرضي عن 190 سم من سطح الرصيف.

يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

يجب وجود مخرجين على الأقل، لا تقل المسافة بينهما عن 15 متراً ويجب أن تفتح أبواب المخارج جهة الشارع الرئيسي.

لا يسمح باستخدام أية مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.

في حالة وجود سور محيط بالمبني فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبوعات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

### 10/3 الاشتراطات الإنسانية:



- 10/3/1 عمل جسات للتربة وإجراء الاختبارات الازمة لتحديد نوعيتها ومحتها و الجهد التصميمي لها وعمق التأسيس ونوع الأساسات والتوصيات الخاصة بالبناء على الموقع.
- 10/3/2 يدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل : نسب خلط الخرسانات العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب والمعالجة، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع حديد التسلیح في البلاطات والكمرات المستمرة والمنتهية، وطريقة تثبيت عناصر المنشأ المعدني بعضها ببعض بالنسبة للهياكل الرئيسية وما يعلوها من وحدات ثانوية، وما يتخذ لسلامة المبنى من احتياطات مقاومة الرياح والحرارة واحتمالات فرق الهبوط...الخ.
- 10/3/3 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة والبلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- 10/3/4 لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 10/3/5 تصميم الأرضيات الخرسانية للمستودعات لتتحمل أقصى ثقل من المواد متوقع تخزينه على المتر المربع من الأرضية، وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج تقرير دراسة وفحص التربة للموقع.
- 10/3/6 عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المبني من إعداد الشركة المزمع استخدام نظام المبني الحديدية الخاص بها.
- 10/4 اشتراطات الأعمال الصحيحة:**
- 10/4/1 إضاءة وتهوية دورات المياه إضاءة وتهوية طبيعية.
- 10/4/2 ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة مناسبة بينهما ما أمكن ذلك.
- 10/5 اشتراطات الأعمال الكهربائية :**
10. الأخذ في الاعتبار أن جهد التوزيع للمناطق الصناعية هو 3 فاز، 220 فولت، 60 هرتز، 4 أسلاك.
11. تصميم الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات قياسية عالمية معتمدة.
12. اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
13. أن تكون مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات الدولية.
14. وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة القصوى المسموح بها لمجموعة التأريض.

15. تأريض جميع الدوائر الكهربائية (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحات التوزيع، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
16. ذكر كافة المعلومات الخاصة عن طريقة التسلیک وأية معلومات إضافية عن لوحات التوزيع وجداول الرموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة.
17. الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد مقاسات الكابلات ويمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد المصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على ساعات الكابلات.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستودعات والمخازن

## 10. المرافق (الملحق)



## 11/1 نموذج عطاء يقدم في زيادة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وإدارة وتشغيل مستودعات ومخازن شمال مخطط الصناعية 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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال )

والن扎امي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	جوال
ص. ب	الرمز البريدي
العنوان:	تاريخ التقديم

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

## 11/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

**مستودعات ومخازن شمال الصناعية**

الملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران

VISION 2030  
رؤية 2030  
National Transformation Program  
Programme National de Transformation

وزارة البلديات والاسكان  
Ministry of Municipalities and Environment

**كروكى الموقع**

**بيانات الموقع - الحدود والأطوال**

الشمال	شارع عرض 15 متر ٢٣١,٤٥
الجنوب	طريق الملك عبد العزيز ٢٠٣,٧٥
الشرق	شارع عرض 10 متر ٢٢١,٥٥
الغرب	شارع عرض 15 متر ٣٩٤,١
المساحة	٦٦٢,٤٦٠ م <sup>٢</sup>
المحيط	١١٥٠,٨٥ م ط

**احداثيات الموقع**

الركن الشمالي الشرقي ①	E=430276.477 N=1945643.322
الركن الجنوبي الشرقي ②	E=430497.442 N=1945712.439
الركن الجنوبي الغربي ③	E=430388.589 N=1945349.749
الركن الشمالي الغربي ④	E=430582.442 N=1945365.556

**صور جوى - الموقع العام**

**بيانات المشروع**

المشروع	مستودعات ومخازن
الموقع	مخطط الصناعية
المخطط	١٤٠٤/٦
مدة العقد	٢٠ سنة
فترة التجهيز	% ٥
نوع الموقعا	ارض فضاء
اشتراطات البناء	حسب كود البناء السعودي



### 11/3 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه

خاص:

أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم

40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.

ب) الاشتراطات البلدية والفنية للمستودعات العامة الصادرة من وزارة الشئون البلدية

والقروية.

ـ3ـ عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات