

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

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

بلدية الحلوة
MUNICIPALITY OF AL HULLWA



قسم الاستثمار

م	المحتويات
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١ / ٦	الترسية والتعاقد
٢ / ٦	تسليم الموقع
٧	الاشتراطات العامة
١ / ٧	توصيل الخدمات للموقع
٢ / ٧	البرنامج الزمني للتنفيذ
٣ / ٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٤ / ٧	تنفيذ الأعمال
٥ / ٧	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٦ / ٧	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ
٧ / ٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٨ / ٧	استخدام العقار للغرض المخصص له
٩ / ٧	التنازل عن العقد
١٠ / ٧	موعد سداد الأجرة السنوية
١١ / ٧	متطلبات السلامة والأمن
١٢ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
١٣ / ٧	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
١٤ / ٧	أحكام عامة
٨	الاشتراطات الخاصة
٩	المرفقات
١ / ١٠	نموذج العطاء
٢ / ١٠	نموذج تسليم العقار
٣ / ١٠	إقرار المستثمر



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 الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
١	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو من يفوضه لذلك ومختوم بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٦	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم
٨	صورة من إثبات العنوان الوطني
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مصنع منتجات غذائية
العقار	هو الأرض العائدة ملكيتها للبلدية والموضح موقعها وحدودها ومساحتها ومكوناته بالكروكي المرفق .
البلدية	بلدية الحلوة .
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات .
النشاط	صناعة المنتجات الغذائية
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات .
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

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

البيــــــــــــــــان	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	تحده البلدية .	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية .	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثين يوماً من تاريخ اشعار الترسية .	
تاريخ تسليم العقار للمستثمر	خلال ثلاثين يوم من توقيع العقد .	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية 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 .	

١ - مقدمة

ترغب بلدية الحلوة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل موقع (مصنع منتجات غذائية) بمخطط المنطقة الصناعية رقم (٢٠١) بحي المسميات ، وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع . وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

التوجه لقسم الإستثمار بالبلدية .

أو عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

٢ - وصف الموقع

النشاط	مصنع منتجات غذائية
مكونات النشاط	صناعة المنتجات الغذائية
موقع العقار	مركز الحلوة بمحافظة حوطة بني تميم رقم المخطط: ٢٠١
حدود الموقع	شمالاً: القطعة رقم ٥٢ / أ / ٥٣ شرقاً: القطعة رقم ٥١ / ب جنوباً: شارع عرض ٤٠ م غرباً: القطعة رقم ٥٤ / ب
نوع الموقع	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢٥٠٠٠ م
نوع البناء	وفق المواصفات والاشتراطات المذكورة

بيانات أخرى

في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسيب الأرضية فإن البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.

٣ - اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للمستثمرين التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية ، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها .
٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ / ٥ / ٣ يقدم أصل الضمان البنكي داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ويقدم لإدارة الاستثمار بالبلدية قبل موعد فتح المظاريف.

٤ / ٥ / ٣ نسبة زيادة العائد السنوي ١٠ % عن كل خمس سنوات.

٥ / ٥ / ٣ يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المتعلقة بضريبة القيمة المضافة.

٦ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة

في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال

الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ سرية العطاء:

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

٨ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي باسم بلدية الحلوة على أن يكون الضمان سارياً حتى لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وقابل للتمديد، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

١١ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢ / ١١ / ٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

٣ / ١١ / ٣ يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٤ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

قسم الاستثمار

- ٣ / ١١ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٣ / ١١ / ٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في
البند 9/3).
٣ / ١١ / ٧ صورة من إثبات العنوان الوطني.
٣ / ١١ / ٨ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا
عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة
إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر تقديم الاستفسار بأحد الطرق المحددة في مقدمة هذه الكراسة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣ / ٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٥ - ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

٣ / ٥ تعديل أو سحب العطاء:

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

٤ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية :

١ / ٦ / ١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

١ / ٦ / ٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يتم إلغاء حقه في الاستئجار ومصادرة الضمان .

١ / ٦ / ٣ يجوز للبلدية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل إجراءاته خلال المدة المحددة.

١ / ٦ / ٤ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر الضمان مع قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع .

2 / 7 التعاقد :

1 / 2 / 7 مدة العقد (٢٥) سنة تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر خلال ثلاثين يوم من تاريخ اشعار الترسية أو من تاريخ الإشعار بالتسليم في حال عدم الحضور لاستلام الموقع .

2 / 2 / 7 يمنح المستثمر فترة زمنية (٤٪) 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 ويحق للبلدية فسخ العقد ومصادرة الضمان.

2 / 8 تسليم الموقع:

١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن ثلاثين يوم .

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر بالتسليم على أحد عناوينه أو أي وسيلة أخرى معتبرة ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧ - الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات واعتماد المخططات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

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

- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية .

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١ / ٥ / ٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢ / ٥ / ٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣ / ٥ / ٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٤ / ٥ / ٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥ / ٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦ / ٥ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧ / ٥ / ٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية

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

٦ / ٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١ / ٦ / ٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ

طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

قسم الاستثمار

٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة للبلدية من المخططات الابتدائية والمواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والاعتماد وذلك قبل التقدم للحصول على الترخيص اللازم من الجهات ذات العلاقة.

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

٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للبلدية .

٧ / ٧ تقرير المفاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٩ / ٧ التنازل عن العقد:

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

وفي حال موافقة البلدية على التأجير من الباطن فإن على المستثمر أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن أي مخالفة أو التزام.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١. يحق للبلدية طلب سداد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، ويتم تأجيل الفترة الزمنية الغير مدفوعة الأجر إلى الدفعة الثانية ، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

٢. سيتم زيادة (١٠٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية .

١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

١ / ١١ / ٧ اتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.

٢ / ١١ / ٧ وضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٣ / ١١ / ٧ تطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٤ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسئولا عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكات
أيا كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد لدواعي التخطيط أو المصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب
الأنظمة المتبعة إذا كان يستحق التعويض .

٣ / ٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة التي يقيمها المستثمر للبلدية ويحق للبلدية بعد انتهاء
العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة بدون أي تعويض عنها وعلى المستأجر
تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة
محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال عدم حضور المستأجر يتم الإستلام بموجب محضر
غيابي وللبلدية حق تكليف المستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو
بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل
العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة
من قبل لجنة الاستثمار.

٤ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٤ / ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية
بمجرد تقديمها.

٢ / ١٤ / ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع على البلدية بالتعويض عما تحمله من
مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٣ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر
السامي الك رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢)
١٤٤٢/٧/١٨ هـ وبالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ
١٤٤٢/٨/٢٦ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم
(٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ

٨ - الاشتراطات الخاصة

٨ / 1 يتم تنفيذ المشروع وفق الاشتراطات البلدية للنشاط.

٨ / 2 يتم تنفيذ المشروع وفق الاشتراطات البلدية للمصانع الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٧٠٠٠١٥٦١٧/١ وتاريخ ١٤/٠١/١٤٤٧هـ.

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

١٠ - المرفقات (الملاحق)

(نموذج ١)

١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم () لعام ٢٠٢٥م الخاصة باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية) بمخطط المنطقة الصناعية رقم (٢٠١) بحي المسميات.

المحترم

سعادة رئيس بلدية الحلوة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية) بمخطط المنطقة الصناعية رقم (٢٠١) بحي المسميات . 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 لكم بعرضنا لاستئجار الموقع لاستثماره بالسعر الموضح في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

* سيتم زيادة (١٠٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

* الأسعار المذكورة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر										
رقم بطاقة الأحوال / السجل التجاري										
صادرة من	بتاريخ :									
هاتف	فاكس					جوال :				
ص.ب	الرمز البريدي					تاريخ التقديم :				
العنوان الوطني	المدينة:					الحي :				
البريد الإلكتروني	رقم المبنى :					الرقم الفرعي :				
	اسم الشارع :					الرمز البريدي :				

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

بلدية الحلوة
MUNICIPALITY OF AL HULLWA



قسم الاستثمار

١٠ / ٢ / ١ كروكي الموقع:

بسم الله الرحمن الرحيم

الملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
إمارة منطقة الرياض
وكالة الإمانة لشؤون بلديات المنطقة
بلدية الحلوة

الاستثمار

الجزء الثاني	وصف العقار والتعريفات
رقم العقار / (٥٢ ب) (٥٣ ب)	نوع العقار / ارض فضاء
نوع النشاط / استثماري	
موقع العقار /	
المدينة / الحلوة	رقم المخطط / مخطط المنطقة الصناعية رقم ٢٠١
الحي / المسميات	
حدود العقار :	
شمالاً : القطعة رقم ٥٢/أ/٥٣ بطول : ١٠٠ متر	شرقاً : القطعة رقم ٥١ ب بطول : ٥٠ متر
جنوباً : شارع عرض ٤٠ متر بطول : ١٠٠ متر	غرباً : القطعة رقم ٥٤ ب بطول : ٥٠ متر
مساحة العقار : (٢٥٠٠ م)	قطعة

شمال

القطعة رقم
٥٢/أ/٥٣

١

٢

القطعة رقم
٥٤ ب

٣

القطعة رقم
٥١ ب

٤

شارع عرض
٤٠ متر

الاحداثيات	رقم
E ٦٨٨٩٨٤,٨٠٠ N ٢٥٨٨١٣٦,٩٩٨	①
E ٦٨٨٨٨٦,٠٤٣ N ٢٨٨٨١٤٧,٧١٥	②
E ٦٨٨٨٧٨,١٨٤ N ٢٥٨٨٠٩٨,٣٣٦	③
E ٦٨٨٩٧٦,٩٤١ N ٢٥٨٨٠٨٢,٦١٩	④

رئيس قسم الشؤون الفنية
م / فهد بن حسين الشكرة

مساح القسم الفني
عبدالله بن علي المفرح

بلدية الحلوة
الشؤون الفنية



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

٧/٠ نموذج تسليم العقار

محضر تسليم عقار

التاريخ:-
الرقم:-
العقار رقم :
بلدية الحلوة

العقد رقم :- التاريخ:-
اسم المستثمر:-
شركة/مؤسسة:-

إقرار

حيث أجرت بلدية الحلوة قطعة أرض بالمنطقة الصناعية مخطط رقم (٢٠١) بالحلوة بغرض استخدامه في ممارسة نشاط بموجب عقد الايجار المبرم معها
لذا أقر أنا / الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب
هذا المحضر العقار المذكور في يوم الموافق بعد
أن قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته في تاريخ استلامه وعليه أوقع.

التوقيع/.....

رئيس بلدية الحلوة م/ سعود بن محمد آل راشد

التوقيع/.....

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة
باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة موقع
لنشاط (صناعة المنتجات الغذائية)
بمخطط الصناعية رقم (٢٠١) بحي
المسميات بالحلوة.

بلدية الحلوة
MUNICIPALITY OF AL HULLWA



قسم الاستثمار

إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
٣- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢)
١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٧/١٨هـ وبالأمر
السامي رقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ١٤٤٢/٨/٢٦هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار
الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ .
 - ٤- عاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة .
 - ٥- أن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة .
- الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

