

# أمانة الجوف

## كراسة شروط ومواصفات تطوير المستودعات صناعية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

المحتويات	
٤	قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
٥	تعريف المفردات الواردة بكلمة الشروط والمواصفات.
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى
٨-٧	مقدمة
١٠-٩	وصف العقار
١١	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
١٢	من يحق له دخول المزايدة
١٢	لغة العطاء
١٢	مكان تقديم العطاءات
١٢	موعد تقديم العطاءات
١٢	موعد فتح المظاريف
١٢	تقديم العطاء
١٣	كتابة الأسعار
١٣	مدة سريان العطاء
١٣	الضمان
١٣	موعد الإفراج عن الضمان
١٤	مستندات العطاء
١٤	سرية المعلومات
١٥	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٦	دراسة الشروط الواردة بكلمة
١٦	الاستفسار حول بيانات المزايدة
١٦	معاينة العقار
١٧	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٨	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
١٨	تأجيل موعد فتح المظاريف
١٨	سحب وتعديل العطاء
١٨	حضور جلسة فتح المظاريف
١٩	الترسية والتعاقد وتسليم الموق
٢٠	الترسية والتعاقد
٢٠	تسليم الموق
٢١	الاشتراطات الخاصة
٢٢	مدة العقد
٢٢	فترة التجهيز والإنشاء
٢٢	العائد السنوي
٢٢	نظام السعودية
٢٢	القيمة المضافة
٢٢	واجبات وملحوظات خاصة
٢٣	اشتراطات التشغيل والصيانة
٢٣	مساحة المباني
٢٣	مواقف السيارات
٢٣	اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي



الصفحة	المحتويات	م
٢٤	الاشتراطات العامة	٨
٢٥	توصيل الخدمات للموقع	٨/١
٢٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٨/٢
٢٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨/٣
٢٥	تنفيذ الأعمال	٨/٤
٢٥	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٨/٥
٢٥	حق الأمانة / البلدية في الإشراف على التنفيذ	٨/٦
٢٦	استخدام العقار للغرض المخصص له	٨/٧
٢٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٨
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٨/٩
٢٦	متطلبات السلامة والأمن	٨/١٠
٢٧-٢٦	إلغاء وفسخ العقد	٨/١١
٢٧	تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد	٨/١٢
٢٧	أحكام عامة	٨/١٣
٢٨	الاشتراطات الفنية	٩
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٢٩	تطبيق كافة الاشتراطات التفية	٩/٢
٢٩	اشتراطات الأمن والسلامة	٩/٣
٣٠	المرفقات (الملاحق)	١٠
٣١	نموذج العطاء	١٠/١
٣٢	الرسم الكروكي للموقع	١٠/٢
٣٣	نموذج تسليم العقار	١٠/٣

# بلدية زلوم



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكتروني ببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) ، 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه

أولاً : الظرف الفني:

المستندات	م
1 توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)	هل مختوم
2 إثبات أن المستثول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	هل مرفق
3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	هل مختوم
4 صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	هل مرفق
5 صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشروع	هل مرفق
6 كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	هل مختوم
7 آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين	هل مرفق
8 البرنامج الزمني المقترن للتنفيذ	هل مرفق
9 مخططات الواجهات والمناظير المعمارية	هل مرفق

ثانياً : الظرف المالي:

المستندات	م
1 نموذج العطاء	هل مختوم
2 خطاب الضمان	هل مرفق

# بلدية زلوم



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع: هو الأرض الصناعية المراد إنشاءها وتشغيلها وصيانتها وإدارتها وفق اللائحة وما يرد بكراسة الشروط من اشتراطات ومواصفات.
- العقار: هو أرض تحدد الأمانة/البلدية موقعها ، والتي يقام عليها الأرض الصناعية.
- المستثمر: هو شركة أو مؤسسة أو يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مركز المؤتمرات والمناسبات.
- مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرض الدخول المزايدة سواء كانت شركة مؤسسة أو فردا.
- المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
- المنافسة الإلكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الإلكترونية عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
- الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم النشر فيه	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد في منصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد الأمانة / البلدية	تحدد الأمانة / البلدية
موعد الإخطار بالترسية	تحدد الأمانة / البلدية	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوما.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية تسليم العقار من تاريخ الإشعار.
بداية سريان مدة العقد	عند توقيع العقد.	

# بلديه زلوم





## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات  
١. مقدمة

# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ١- مقدمة:

ترغب بلدية زلوم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة وتطوير مستودعات بزلوم للأرض رقم ٢٣ ، 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/البلدية أهدافها.

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:  
الإدارة: وحدة الاستثمار في بلدية زلوم - تليفون: ٠٩٦٦١٤٦٢٣٦٥١٦  
البريد الإلكتروني: [Municipalitzaloom@amanataljouf.gov.sa](mailto:Municipalitzaloom@amanataljouf.gov.sa)

# بلدية زلوم





# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ٢- وصف العقار:

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة مستودعات
مكونات النشاط	• مستودعات
وصف الموقع	رقم المخطط: ٦/٣/٢١٤٢٥ صناعية زلوم
نوع العقار	أرض
حدود العقار	شمالاً: قطعة رقم ٢٢ وقطعة رقم ٢٤ جنوباً: شارع خدمة عرض ١٠ شرقاً: قطعة رقم ٢١ غرباً: قطعة رقم ٢٥
نوع البناء:	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن - ويكون بالهوية النجدية الشمالية.
عدد الأدوار:	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادر بهذا الشأن.
ملاحظة:	يتم ذلك بعد تطبيق كافة الاشتراطات الخاصة لكل نشاط يرغب المستثمر بتنفيذها وذلك بعدأخذ موقنات الجهات والإدارات ذات العلاقة والختصاص.
ملاحظة:	يجب أن يكون التصميم بالهوية النجدية الشمالية

### واجبات وملحوظات خاصة:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجذور الاستثمارية للمشروع قبل تقييم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعيين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتبيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة لأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة ببني الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية لأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات  
٣. اشتراطات دخول المزايدة

بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة/البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع بما في ذلك العطاء وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً مع احضار أصل الضمان البنكي بموعد فتح المظاريف.

#### ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاء حسب التاريخ المحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو حسب التاريخ المحدد في منصة فرص.

#### ٣/٦ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية وارفاقه موقعاً، ومختماً، عبر الموقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) ، عند التقديم للمنافسة والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكرasse الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم و موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هويته ورقم الفاكس مع تقييم ما يثبت سداد قيمة الكرasse مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عن طريق تقديم العطاء ورقياً.

كرasse شروط ومواصفات  
المستودعات



### ٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٣/٧/١ 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 المزايدة أو مواصفاتها ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تتدون الأسعار في العطاء أرقاماً، وكتابة (حروف)، بالريال السعودي وعند وجود اختلاف يعتبر ما تم تدوينه بالحروف هو الأصل.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس وأي تصحيف أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه

### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها حتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة/البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ ارفاق صورة من الضمان البنكي عبر الموقن الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أثناء التقديم على المنافسة واحضار أصل الضمان البنكي في يوم فتح المظاريف.

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

### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويفرج لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية وسداد إيجار السنة الأولى.



### ٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) : [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر أو من يفوضه لذلك ومحتوهاً بختمه مع إثبات تاريخ التوفيق.
- ٣/١١/٢ توكييل رسمي مؤقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتشغيله.
- ٣/١١/٦ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للمشروع.
- ٣/١١/٧ تقديم تصميم يوضح مكونات المشروع وتفاصيله بالكامل.

### ٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بـكامل السرية ولا ن肯 لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف عن طريق اللجنة المختصة.

# بلدية زلوم





## وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المستودعات

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني عبر الموقع  
الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) في صفحة التقديم على المنافسة.

### ٤/٣ معاينة العقار:

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

# بلدية زلوم





# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ٥. ما يحق للأمانة /البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب إشعار جميع الشركات أو الأفراد أو المؤسسات التي قالت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر البريد الإلكتروني للمستثمر وذلك قبل فتح المظاريف.

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة /البلدية تأجيل وتمديد تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) وبرنامج فرص.

### ٣/٥ سحب وتعديل العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب وتعديل عطاءه عند التقديم النهائي عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa).

### ٤/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد أو الوكيل أو مفوض ينوب عنه مصحوبا بوكالة شرعية أو تقويض معتمد.

# بلدية زلوم





كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات  
٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ يتم إشعار من رست عليه المزايدة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

### ٦/٢ تـسليم المـوقـع:

٦/٢/١ يتم تسليم المـوقـع للمـسـتـثـمـر بمـوجـبـ مـحـضـرـ تسـلـيمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ،ـ وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ العـقـدـ مـباـشـرـةـ ماـ لمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـاـنـقـ لـدـىـ الـأـمـانـةـ /ـ الـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـيـ وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ الـمـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ توـقـيـعـ العـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.

٦/٢/٢ في حال تـأـخـرـ المـسـتـثـمـرـ عـنـ توـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تسـلـيمـ مـوقـعـ تـقـومـ الـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعـارـ خـطـىـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـانـهـ،ـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ.

# بلدية زلوم





# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ٧. الاشتراطات الخاصة

### ٧/١ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) سنة (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام الموقع.

### ٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٧/٣ العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي (الأجرة السنوية) بنسبة (٠ %) (صفر بالمائة) من قيمة الإيجار السنوي المقدم منه وذلك كل خمس سنوات.

### ٧/٤ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق الأنظمة والضوابط والقرارات الخاصة بتطبيق نظام السعودية.

### ٧/٥ القيمة المضافة:

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

### ٧/٦ واجبات وملحوظات خاصة:

٧/٦/١ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٧/٦/٢ يجب على المستثمر أن يعain الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.

٧/٦/٣ يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.

٧/٦/٤ يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظمية عليها.

٧/٦/٥ يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.



#### ٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

#### ٧/٨ مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واشتراطات البناء والمساحات لكل نشاط وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً،

#### ٧/٩ مواصفات السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواصفات المترادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواصفات سيارات المعاين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواصفات السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً، بشأنه.

#### ٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية الالزامية من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الالكتروني للتصاريح والتراخيص

# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات  
٨. الاشتراطات العامة

# بلدية زلوم



## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨/١ 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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للانشاء والتشغيل.

### ٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والبلدية والجهات ذات العلاقة:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعد القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٨/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول صاحب اختصاص ويفضل أن يكون لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

### ٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي اشتراطي معتمد للقيام واجباته وفق الأنظمة والمعايير والمهام الصادرة بشأنه.

### ٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨/٦/١

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه تالفاً، للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨/٦/٢

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

٨/٦/٣

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء بإشعار الأمانة/البلدية.

٨/٦/٤

كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

#### ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب علىها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط وفي حالة التغيير يتم وفقاً للمادة التاسعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة التي صدرت بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ، وعميم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (٤٣٠٠١٤٢٤) وتاريخ ٢٢/٣/٤٤٣هـ.

#### ٨/٨ 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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها وفق الموقف وفق النظام.

#### ٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البكى المقدم من المستثمر أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه، كما يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

#### ٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨/١٠/١ توفر وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار المشروع وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.
- ٨/١٠/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

يكون المستثمر مسؤولاً، مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بي من العمل والموظفين أثناء قيامهم بالعمل أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحد كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى وليس على الأمانة

٨/١٠/٣

/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك

#### ٨/١١ إلغاء وفسخ العقد:

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة / البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ٨/١١/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء والمسموح بها.
- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً، من تاريخ إخطار بالإنذار.
- ٨/١١/٢ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذار ومضي خمسة عشر يوماً، من تاريخ إخطار بالإنذار.

كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات



إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبتت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر ولم يتقدم أحد ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.  
يحق للأمانة / البلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

يتم إشعار المستثمر بموعد نزول اللجنة المختصة لاستلام الموقع مع انتهاء العقد وفي حالة عدم حضور يتم استلام الموقع غيابيا وإشعار المستثمر بذلك.

#### ٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء العقد:

#### ٨/١٣ أحكام عامة:

٨/١٣/١ جميع المستندات والمخاطبات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / البلدية بمجرد تقديمها.  
ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٨/١٣/٢ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات



# بلدية زلوم



## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقاته وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنسانية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية

### ٩/٣ اشتراطات الأمان والسلامة:

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

بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات



# بلدية زلوم



## ١٠/١. نموذج عطاء

المحترم

سعادة / رئيس بلدية

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبموقع فرص بتاريخ / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة ..... لاستثمار مركز مؤتمرات ومناسبات. 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 غير شامل للضريبة ( ) ريال. وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل نسبة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
أرقام التواصل	
العنوان الوطني	
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
نوع النشاط	
العنوان الوطني	
كتابة	رقمًا
قيمة الأجرة السنوية	
إيجار السنوي قبل الضريبة	
إيجار السنوي شامل الضريبة	

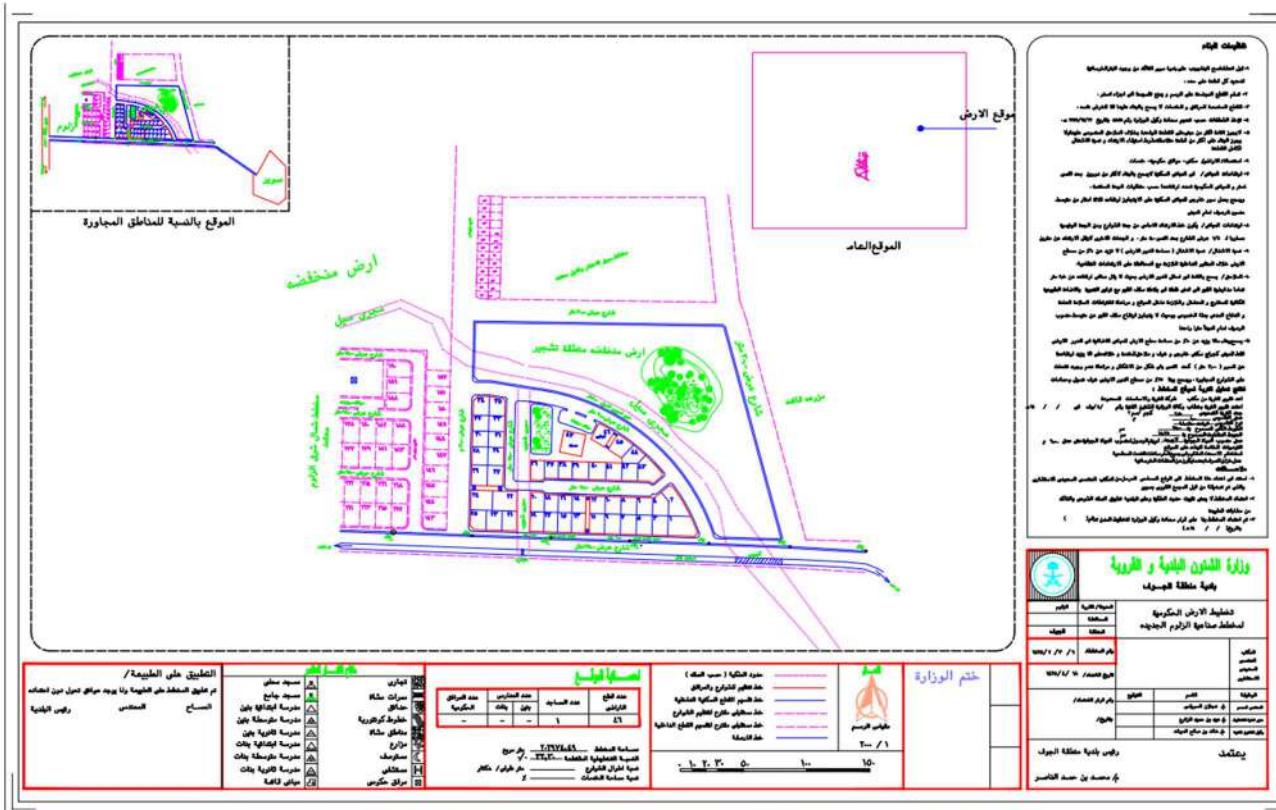
بلدية زلوم

الختم الرسمي:



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات

## ١٠/٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



# بلديه زلوم

## ١٠/٣ نموذج محضر تسليم عقار المستثمر (نموذج ٦/٣)

ملاحظة:

يصدر محضر التسليم عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) (فرص) ويوقع من الطرفين.



# بلدية زلوم



كراسة شروط ومواصفات  
المستودعات