



كراسة شروط ومواصفات استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة

مبني سكني تجاري

بلدية محافظة الخبر - منطقة القهيف بالخبر - (موقع رقم ت.ا)



المحتويات

١.	المقدمة
١.	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات
٢.	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط المواصفات
٢.	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٣.	٢. وصف العقار
٤.	٣. اشتراطات الدخول في المنافسة
٤.	٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
٥.	٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٦.	٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
٧.	٧. الاشتراطات العامة
٨.	٨. الاشتراطات الخاصة
٩.	٩. الاشتراطات الفنية
١٠.	١٠. المرفقات
١١.	١١. الإقرار



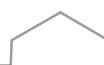
، هدفي أن تكون بلادنا

نموذجًا ناجحًا ورائداً في العالم على

كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على

تحقيق ذلك ،

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"، باشتثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم الإلكتروني سيتم التقديم وفق ماورد في البند ١١/٣

م	المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء (النموذجين الواردة في البند ١٠ المرفقات)		
٢	وكيل رسمي موثق		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع		
٧	أصل خطاب ضمان بنكي معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية		
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الحجرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية استثمار لإنشاء وتشغيل وصيانة مبني سكني تجاري - مخطط الفهيب بالحجرة - قطعة رقم ت ١٠ وتشتمل على المرافق والخدمات المساندة لهذه الأنشطة ويتضمن جميع الأنشطة والخدمات الخاصة بالمشروع طبقاً للمعايير العالمية ، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة ، وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيه والدقائق لمحظيات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والالتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق البريد الإلكتروني :

بلدية محافظة الحجرة - إدارة الاستثمار و التخصيص

٣١٣/١٧٧٤١٥٢٩٠ .٠ تليفون / تحويلة

٢٢٢/٢٢٢ تحويلة

atabalzahrani@baha.gov.sa



ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى دفع إيجار السنة الأولى

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

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع : هو المشروع المراد إنشاءه و تطويره و تشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

العقار : هو أرض محددة من قبل البلدية ، و مقام عليها أو يرغب إقامة مبني تجاري سكني عليها.

المستثمر : هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة في مجال المشروع وطبيعته.
مقدم العطاء : هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المنافسة : هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة يهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.

المنافسة الإلكترونية : تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



٢. وصف العقار

کروکی مساحی



مبني سكني تجاري		النشاط		
• جميع الأنشطة والخدمات المرتبطة بالمشروع		مكونات النشاط		
موقع العقار	مخطط ب/ح (٤٢)	محافظة الحجرة - مخطط القهيب بالحجرة -	رقم العقار	ت ١٠
شمال	أرض حديقة	شمال غرب بطول ٤٥,٥ + كسرة ٣,٥ م	بطول	٤٨ م
جنوب	شارع عرض ١٥ م	شمال غرب بطول ٤٥,٥ + كسرة ٣,٥ م	بطول	١٨ م
شرق	مسجد	جنوب شرق بطول ١٥,٥٠ + كسرة ٣,٥ م	بطول	٢٦٠ م
نوع العقار	أرض فضاء			
مساحة الأرض	(ثمانمائة وستون متر مربع)			

- يجب الرجوع إلى الكروكي المرفق للاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالعقار وتعتبر هي المعلومات المعتمدة.



كتابة بالمداد، واللتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٤/٦/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) المعلن عنه، داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي :-
١/٧/٣ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

٩/٣ الضمان :

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجراة الدفعه الأولى ، وذلك لضمان جدية العطاء 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 البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة وقابل للتمديد طوال فترة العقد ، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ويسلم للإدارة المختصة يتم استبعاده.

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة :

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال متطلبات المشروع حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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 المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات :

تقديم العطاءات - في حال تعذر التقديم الإلكتروني - المطبوعة والمحفوظة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة الحجرة وبحيث يتم تسليمها باليد لقسم الاستثمارات في البلدية والحصول على إيصال أو ورقة يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

٤/٤ موعد تقديم العطاءات :

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو موضح في الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان (مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك).

٦/٣ تقديم العطاء :

١/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، ماعدا الضمان البنكي فيقدم الأصل في طرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة وفي الموعدحدد في الإعلان.

٢/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو



١٢/١ صورة من إثبات العنوان الوطني.
١٣/١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية
الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه على كل الصفحات،
وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق
صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢/ سرية المعلومات:

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

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

دراسة الشروط الواردة بالكراسة : ١/

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات وبعد ملزماً بها نظاماً.

٢/ معانة العقار :

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

٣/ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

ي حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من بلدية خطياً أو إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل المحدد لفتح المظاريف، وإن بعد ذلك لا تستثمر بأمر

٢/٩ يُستبعد كل عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم حسب الإعلان)، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستلم، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

الضريبة المضافة: يتلزم المستثمر بدفع ضريبة القيمة المضافة عند ترسيمة المشروع إضافة على قيمة العطاء المقدم وهي تعادل ١٥٪.

٣/١ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسي عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالتالي ترتيب الوارد ذكره :
١١/١ نموذجي العطاء والبيانات (بند ٠ المرفقات) والتوقيع عليهما من المستثمر، أو
ممن يفوضه لذلك، ومحظوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكييل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية أو توقيض رسمي مصدق من الغرفة التجارية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه صلاحية التوقيع نهائة عن الشركة.

٤/١١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري طبقاً للنشاط المطلوب.

٥/ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦/ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع، وعلى المتقدم إرفاق مستندات ثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (أو تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول)، ويحق للبلدية استبعاد العطاء لمن لم يتقدم بارفاق المستندات المطلوبة.

٧/١١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية بثت فيها أن الشكبة /
٤- صورة من سهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات اتجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام.

١١/١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعادة.



٦/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/٦ تسليم الموقع :

٦/١/٢ يتم تسليم الموقع عن طريق أحد المكاتب الهندسية المعتمدة من قبل البلدية وبعد موافقة البلدية بموجب كروكي معتمد أو من قبل المختص في البلدية ومن ثم يقوم قسم الاستثمارات بإعداد محضر تسليم موقع من جميع الأطراف المشاركة في تسليم الموقع وذلك بعد توقيع العقد مباشرة مالم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتأريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطياً أو إلكترونياً للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٦/٣/٢ يتحمل المستثمر التكاليف المتراكمة على استلام الموقع من قبل المكاتب الهندسية وجميع ما يتعلق بذلك.

٦/٤/٢ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصاميم والمحططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعود المحدد يعتبر ذلك عدم جدية المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يتربى عليه أخذ الإجراءات المتبعة في ذلك.

٦/٥/٢ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ٠١/٦/١٤٣٣هـ



٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار (بأي وسيلة تواصل معتمدة) 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.

٢/ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستحظر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة أو بأي وسيلة تواصل معتمدة.

٣/ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعود المحدد لفتح المظاريف.

٤/ تعديل العطاء :

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

٥/ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعود 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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/ الترسية والتعاقد :

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

٦/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأئم من تاريخ الترسية: لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

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

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.

- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

حق البلدية في الإشراف على التنفيذ :

٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٢ يلتزم المستثمر بتبليغة متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفلاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس للبلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٥ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

تقدير المقاول والمكتب الاستشاري :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقديرات قدرها إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤولياتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As Built) معتمدة من استشاري المشروع.

استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية ، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧. الاشتراطات العامة

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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢/ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات وإنشاء التشغيل.

٣/ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من للبلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

٤/ تنفيذ الأعمال :

٤/١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

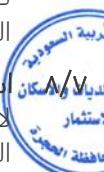
٤/٢ على المستثمر إزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشييف أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالبلدية.

٥/ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.



يتم إلغاء العقد إلى تاريخ إلغاء العقد إلى
إعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى
تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣/١ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه البلدية بعد انتهاء مدة العقد :

٧/١٣) تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، و في حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة أو تكليف من تراه البلدية

٧/١٣/٢٠٢٣ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٣/١٣/ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الاستثمار.

٤/١٣/ في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهاءها هي مدة العقد الاستثماري (حيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلي) وللبلدية الحق في الغائتها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحلات أو الوحدات أو سوهاها وعدم إفراغها، للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على البلدية.

١٤/ أحكام عامة:

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

٧/١٤ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٤/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

١٤/٧ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد : ٩/
لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو ج
بعد الحصول على موافقة خطية من البلد
على تقديرها للموقف ، على أن تتطابق على
وفي حال تأجير وحدات أو محلات أو إبرام أي
الأمانة بصورة من هذه العقود وبيانات الـ
أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفـ

١٠/ 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١١/ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلى :

٧/١١/ اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة اذا طلب الأمر ذلك.

٧/١١/٢ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمان، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧/٣/ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/٥ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

١٢/ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسلوب تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن



٩. الاشتراطات الفنية

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الفنية الخاصة بالبلدية التابعة للموقع الاستثماري فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- يلتزم المستثمر بالشروط والواجبات الالزامية لكل مشروع من الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصميمات المعمارية للمشروع مواكبة للتطور والتصميم الحديثة وتكون الموافقة النهائية للأمانة كما لها الحق في تعديل التصميمات المعمارية والإخراج النهائي للمشروع على أحدث التصميمات.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعياً لخدمة أهالي المحافظة وساكنيها وقادسيها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء :

- يجب على المستثمر مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وفي حال وجود تعارض يطبق كود البناء السعودي ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام.

الاشتراطات التنظيمية :

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات الأمانة والبلدية التابعة للموقع.

الاشتراطات المعمارية :

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
١/ الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧) م/ب (٢٢/٩/٢٢) بتاريخ ١٤٣١هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أي منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.

- ٢/ يجب أن يراعي التصميم المعماري إضافة أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتربدين على المبني، مع مراعاة التصميم المعماري الحديثة المواكبة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالأمانة ولها الحق في رفض التصميمات التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.

- ٣/ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :
مدة العقد ٢٥ سنة (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :
يمنح المستثمر فترة (٤ %) (٣٦٠ يوم) 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، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، مع إمكانية زيادة فترة التجهيز والإنشاء للحد الأقصى .

٣/٨ وقت ومدة التشغيل اليومية :
يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل المشروع ، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية، وعلى المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

٤/٨ المسئولية عن المخالفات :
يكون المستثمر مسؤولاً كاملاً أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع ، ويعين أحد الأفراد يكون متواجاً في المشروع بصفة مستمرة.

٥/٨ تأمين الحراسات :
يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات الالزامـة.

٦/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية :
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناجمة عن إقامة المشروع ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

٧/٨ اللوحات التعريفية بالمشروع :
يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة باسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع ، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وإشعار البلدية والإدارة المشرفة عليه .

٨/٨ الدراسات الهيدرولوجية :
يلتزم المستثمر بعمل دراسة هيدرولوجية للموقع المستثمر وتقديم نتائج الدراسات الاستثمارية المختصة في البلدية قبل البدء في الإنشاءات المعمارية .



١. المرفقات

١/١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة بالظرف المختوم

الموقر

سعادة رئيس بلدية محافظة الحجرة
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤٥٠ / ٢٠ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الحجرة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى سكني تجاري في مخطط القهيب بالحجرة - قطعة ١٠ - 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 العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

رقمًا	كتابة	فترة غير مدفوعة (فترة التجييز والإنشاء)
		القيمة الإيجارية للسنة الواحدة
		إجمالي القيمة الإيجارية لكل مدة العقد (٢٥) سنة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل قيمة لا يقل عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي



٤/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة :

٤/٤/٩ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فورا، وأن يقدم للأمانة تقريرا دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٤/٤/٩ يتلزم المستثمر بتحصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبني والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

٤/٤/٩ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع مراقب الم مشروع، والخلص من التفاسيات أولا بأول بطريقة صحيحة وسليمة حفاظا على الصحة العامة.

٤/٤/٩ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلامن المتحركة، وماكنينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٤/٤/٩ 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.



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/١٠/١٤٤١هـ.
- الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

٢/١ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء بالطرف المختوم

اسم الشركة أو المؤسسة أو المتقدم	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني الرسمي	
جوال	

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي

• على المستثمر تعينة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعينها كاملة أو في حال عدم الرد أو الاستلام على أي منها.