



كراسة شروط ومواصفات

معامل ومعاصر الزيتون





كراسة شروط ومواصفات معامل ومعاصر الزيتون

الصفحة	المحتويات	م
٥	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	
٦	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	
٨	١ مقدمة	
١٠	٢ وصف العقار	
١٢	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
١٣	٢/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٢/٢ لغة العطاء	
١٣	٢/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٢/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٢/٥ موعد فتح المظاريف	
١٤	٢/٦ تقديم العطاء	
١٤	٢/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٢/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٢/٩ الضمان	
١٥	٢/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٢/١١ مستندات العطاء	
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
١٩	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب العطاء	
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	





كراسة شروط ومواصفات معامل ومعاصر الزيتون

الصفحة

المحتويات

٤

٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٢	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٥	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة /البلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٦	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٨/٣ المحافظة على البيئة	
٣٠	٨/٤ معايرة الأجهزة والمعدات والموازين	
٣٠	٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣٠	٨/٦ المواصفات والجودة	
٣٠	٨/٧ الجهاز الفني للمصنع	
٣١	٨/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٢	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٢	٩/٢ اشتراطات المعمارية	
٣٢	٩/٣ اشتراطات الإنشائية	
٣٤	٩/٤ اشتراطات الكهربائية	
٣٦	٩/٥ اشتراطات الميكانيكية	
٣٦	٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية	





كراسة شروط ومواصفات معامل ومعاصر الزيتون

الصفحة

المحتويات

م

٤٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/٧
٤٢	المرفقات	١٠
٤٣	نموذج العطاء	١٠/١
٤٤	الرسم الكروكي للموقع	١٠/٢
٤٥	نموذج تسليم العقار	١٠/٣
٤٦	إقرار المستثمر	١٠/٤
٤٧	نموذج العقد	١٠/٥

.أ





قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (www.fursa.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرصة" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل-في ظرف مختوم ومغلق-من المستثمر او من يفوظه 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 اليه.

مسلسل	المستند	هل مختوم؟ هل مرفق؟
١	نموذج العطاء المرفق بالكراسة	
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 (في حالة الشركات والمؤسسات) خاص بالفرصة المطروحة وصورة الهوية في حال (الأفراد)	
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة معامل ومعاصر الزيتون.	
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وتسلیم اصل خطاب الضمان للبلدية قبل موعد فتح المظاريف بعد رفعه على المنصة.	
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	
٩	صورة سارية المفعول من شهادة السعودية.	
١٠	صورة سارية من التأمينات الاجتماعية.	
١١	صورة سارية من الزكاة والدخل .	



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو معامل ومعاصر الزيتون المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها معامل ومعاصر الزيتون.	العقار:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل معامل ومعاصر الزيتون.	المستثمر:
بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.	مقدم العطاء:
هو معمل ومعصرة يقوم بانتاج زيوت ومشتقات الزيتون، والذي يباع في الأسواق كمنتج جاهز.	معامل ومعاصر الزيتون:
هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (WWW.FURAS.MOMRA.GOV.SA) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"	المنافسة الإلكترونية
لائحة التصرف بعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/١٤٤١ و التعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها	اللائحة





اللوائح التي تطبق على الكراستة

- دليل تصميم موافق السيارات الصادر ١٤٤١ هـ
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة [\[www.saso.gov.sa\]](http://www.saso.gov.sa).
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة
- <https://www.pme.gov.sa/>
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت www.momra.gov.sa
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية ل קוד البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً
- إصداراته التالية:

- كود البناء السعودي (SBC201)
- مجموعة الأكوا德 الإنسانية (SBC301-306)
- الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
- الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501)
- الكود السعودي لترشيد الطاقة (Non Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601)
- الكود الصحي السعودي (SBC701)
- الكود السعودي للحماية من الحرائق (Saudi Fire Code) (SBC 801)





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

ال التاريخ	كيفية تحديد الت تاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو مبين في البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحدهه الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهه الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاشر الزيتون

١. مقدمة





١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة دومة الجندي في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة معاشر الزيتون 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 لكراسات 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 لل المستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٤٦٢٢٢٩٩٥

٢. تقديم الاستفسارات الكترونيا عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٢. وصف العقار





٢. وصف العقار

النشاط	إنشاء وتشغيل وإدارة معمل ومصهر زيتون
مكونات النشاط	معامل ومعاصر الزيتون
موقع العقار	المدينة محافظة دومة الجندي
العقار	مخطط صناعات صغيرة ومستودعات
حدود العقار	رقم المخطط : ١٤٣٦/٢/٤٧
العقار	شمالاً : قطعة رقم ١٣/١٢ متر
العقار	جنوباً : شارع عرض ٦٠ متر + شطفة بطول ٧,١٦ متر
العقار	شرقاً : مواقف سيارات يليه شارع عرض ٤٠ متر
العقار	غرباً : شارع عرض ٢٠ متر
نوع العقار	أرض إستثمارية (معامل ومعاصر الزيتون)
مساحة الأرض	٢٥٨٥,٥٠ متر مربع
مساحة المباني	
عدد الأدوار	وفقاً مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادرة بهذا الشأن
نوع البناء	وفقاً الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

- في حالة وجود مخالفات أو ردم أو اختلاف مناسبات الأرضية فإن الأمانة / البلدية غير ملزمة برفع المخالفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.

- في حال وجود أعمال إنشائية ظاهرة أو غير ظاهرة (أسفل الأرض) يحق للمستثمر استخدامها واستكمالها ضمن أعمال الإنشاء الجديدة بعد موافقة الأمانة / البلدية وفي حال عدم رغبته لذلك يمكن إزالتها على حسابه الخاص.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢/١ من يحق له دخول المزايدة:

- ٢/١/١ يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وإدارة وتشغيل معامل ومعاصر الزيتون 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، أو كانوا من لديهم استثمارات مع البلدية ولم يتم الانتهاء من تنفيذها خلال مدة التنفيذ بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٢/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل معامل ومعاصر الزيتون.
- ٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- ٢/٢/١ 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 مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات على النماذج الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

كما هو موضح في الكترونيا في عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣/٦ تقديم العطاء:



- ٢/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٢/٦/٢ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية عن طريق البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa)، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- ٢/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 وفاكسه والبريد الإلكتروني 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.
- ٢/٧ كتابة الأسعار:
 يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :
 ٢/٧/١ 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.
 ٢/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.
 ٢/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.
- ٢/٨ مدة سريان العطاء:
 مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/بلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٢/٩ الضمان:
 ٢/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة العطاء السنوي المقدم باسم بلدية محافظة دومة الجندي، 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



٢/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان ، 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.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر ، أو من يفوضه لذلك ، ومحظماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوفيق.

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

٣/١١/٣

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٥

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة ولمحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه ، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.



٣/١٢ سرية المعلومات:

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديميه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطايه 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 تقديميه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





٥. ما يحق للأمانة للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب 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 ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa)، 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.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ويكون عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف في بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa).

٥/٤ 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.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفروض 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 الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إشعار من رست عليه المنافسة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [\(furas.momra.gov.sa\)](http://furas.momra.gov.sa).
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية 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.

٦/٢ تسليم الموقـع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه الموضح بكراسة الشروط والمواصفات وأيضا عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر الموضح بكراسة الشروط والمواصفات، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٧. الاشتراطات العامة





٧. الاشتراطات العامة

٧/١ 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/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل استيفاء كافة الاشتراطات والضوابط والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء معامل ومعاصر الزيتون 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.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة 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 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 يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ 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/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٧/٨ استخدام العقار لغير الغرض 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.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.



٧/١٠ 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلى :

- 7/11/1 وضع الحماية الالزمة لجميع المعدات المتحركة الخطيرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات، وغيرها.

7/11/2 توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحريق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.

7/11/3 إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والكمامات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.

7/11/4 تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية الالزمة.

7/11/5 أن تخضع جميع عناصر المعمل والمعصرة وأماكن التخزين والعاملين بالمعمل والمعصرة لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.

7/11/6 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

إلغاء العقد للمصالحة العامة:

يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد لصالحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، واعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- | | |
|---|--|
| <p>٧/١٢/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.</p> | <p>٧/١٢/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.</p> |
|---|--|



٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستدات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٨. الاشتراطات الخاصة





٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية، مع وجود زيادة للقيمة الإيجارية بواقع (٥٥٪) (خمسة بالمائة) كل خمس سنوات.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٥٪) (خمسة 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.

٨/٣ المحافظة على البيئة:

١. يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الفازات الملوثة للهواء وللبيئة والتللوك بالضوضاء.

٢. دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الإنشاء والتشغيل، وأن تكون جميع النشاطات وسط الموقع.

٣. أن تكون مناطق تخزين الركام مسقوفة ومحمية لمنع انتشار الغبار، وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.

٤. لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القرية.

٥. توفير مصفاة التقية filter الخاصة بالمواد الغذائية وتشغيلها طيلة مدة العمل.

٦. سفلة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لمنع تسرب، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.

٧. حماية الطرق العامة من تسرب أي مواد.

٨. يتم التخلص من المخلفات والنفايات التي تنشأ في المعمل والمعصرة، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها الأمانة/البلدية وحسب توجيهاتها.

٩. يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات على الطرق العامة، أو خارج موقع المعمل والمعصرة.

١٠. التقييد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وايصدر عنها لاحقاً من تعليمات.

٨/٤

معايير الأجهزة والمعدات والموازين:

يتعهد المستثمر قبل تشغيل المعمل والمعصرة بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع المواد الغذائية من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية



معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للأمانة/البلدية إغلاق نشاط المعمل والمعصرة بعد إنذاره بذلك.

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨/٥/١ تجري بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.

٨/٥/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

٨/٦ المواصفات وجودة:

٨/٦/١ تخضع جميع المواد المستخدمة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة/البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/البلدية إغلاق المعمل والمعصرة في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

٨/٦/٢ الالتزام ببرامج المراقبة الفنية المطبقة حالياً والمعتمدة لدى الأمانة/البلدية.

٨/٦/٣ تكون جميع أنواع الزيتون المستعملة وفقاً للمواصفات القياسية، وخصائص الفيزيائية.

٨/٧ الجهاز الفني للمصنعين:

يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المعمل مؤهلاً في مجال عمل وبيع الزيتون، على أن يضم الجهاز الفني جميع التخصصات التي تعمل على جميع مراحل إنتاج الزيتون.

٨/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة معامل ومعاصر الزيتون وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

٩. الاشتراطات الفنية





٩. الاشتراطات الفنية

٩/١

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

الاشتراطات المعمارية:

٩/٢

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩/٢/١ يجب أن تشمل مباني معامل ومعاصر الزيتون على ما يلي:

- مكتب للإدارة لا تقل مساحته الإجمالية عن (٥٠م^٢) مائة متر مربع.
- مسجد للصلوة لا تقل مساحته عن (٥٠م^٢) خمسين متر مربع.
- ورشة مسقوفة لصيانة المعدات لا تقل مساحتها عن (١٠٠م^٢) بالإضافة إلى تخصيص مساحة لمناورة السيارات في الدخول والخروج.
- دورات مياه وأحواض بمعدل دوره مياه وحوض لكل ٣٠ فرداً من الموارد البشرية العاملة بالمعمل والمعصرة.
- غرفة بخدماتها للحارس بحيث لا تقل مساحتها مع الخدمات عن (٢٠م^٢)
- مخزن مغلق للمواد والأغراض الخفيفة لا تقل مساحتها عن (٣٠م^٢)
- إذا كان هناك سكن للعمال فيجب تزويده بالمنافع الكافية من مطابخ ودورات مياه وصالات جلوس بالعدد الكافي، على أن يكون موقع سكن العمال في مكان بعيد عن مبني الإدارة، ولا يؤثر فيه الغبار الخارج من تشغيل المعمل والمعصرة.
- في حالة وجود مطابخ لتجهيز وجبات العمال، فيجب أن يراعى فيه كافة الشروط الخاصة بالمطابخ والمطاعم.

٩/٢/٢

يراعى أن يكون الدخول والخروج من وإلى المعمل والمعصرة من بوابة واحدة، إضافة إلى مخارج الطوارئ.

٩/٣ الاشتراطات الإنسانية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الإسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.



٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والصلبة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المعمول والمصرفة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها عازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملام في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات الترية، والتتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٩/٤ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمد بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .Earth leakage circuit breaker



٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 ٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٢. إضاءة الطوارئ ولللوحات المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/٥ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.



٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمدييدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٢).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي



كراسة شروط ومواصفات
معامل ومعاصر الزيتون

١. المرفقات "الملحق"





١٠/١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (furas.momra.gov.sa) بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة معامل ومعاصر في مدينة الزيتون.

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 بأجرة سنوية قدرها () ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي لا يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المقدم وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر							
رقم بطاقة الأحوال							
صادرة من							
بتاريخ		هاتف		فاكس		جوال	
البريد الإلكتروني							
ص.ب		الرمز البريدي		تاريخ التقديم			

العنوان:.....

اسم الشركة		
رقم السجل التجاري		
صادرة من		
نوع النشاط		
هاتف		فاكس
البريد الإلكتروني		
ص.ب		الرمز

العنوان:.....



الختم الرسمي

ادارة الاستثمار

بلدية

محافظة دومة الجندي

التوقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
بلدية محافظة دومة الجندي

٢/١١ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)







٣/٦ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

مختار تسليم عقار	الرقم:
ال تاريخ:	/ /
العقار رقم:	١٤
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة معامل ومعاصر التي تتوافق مع بمقتضى عقد الإيجار المبرم مع بلدية/أمانة وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع الختم	الختم
رئيس بلدية	
التوقيع	
	
- صورة لملف العقار	



– صورة لماف العقار



١١/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ والقرارات الوزارية الصادرة بخصوصها.
 - ب. الاشتراطات والمعايير الفنية لإقامة معامل ومعاصر الزيتون الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





١١/٥ نموذج العقد

- وفق النموذج الإلكتروني الذي يصدر من البوابة الإلكترونية
للاستثمار في المدن السعودية (فرص)

