

# كراسة الشروط والمواصفات

## فهرس المحتويات

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	5
ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	1
	.1
7. مقدمة	
2. وصف	
8. الموقع	
9. اشتراطات دخول المنافسة والتقدم	
9. 1 من يحق له دخول المنافسة:	3/3
9. 2 لغة العطاء:	3/3
9. 3 مكان تقديم العطاءات:	3/3
9. 4 موعد تقديم العطاءات:	3/3
9. 5 موعد فتح المظاريف:	3/3
9. 6 تقديم العطاء:	3/3
9. 7 كتابة الأسعار:	3/3
9. 8 مدة سريان العطاء:	3/3
9. 9 الضمان:	3/3
9. 10 موعد الإفراج عن الضمان:	3/3
9. 11 مستندات العطاء:	3/3
9. 12 سرية المعلومات:	3/3
10. 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
10. 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	4/4
10. 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	4/4
10. 3 معاينة العقار:	4/4
11. 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
11. 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	5/5
11. 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:	5/5
11. 3 سحب العطاء:	5/5
11. 4 تعديل العطاء:	5/5
11. 5 حضور جلسة فتح المظاريف:	5/5



12.....	1. الترسية والتعاقد وتسليم العقار .....
13 .....	1 / توصيل الخدمات للموقع: .....
15.....	8. الاشتراطات الخاصة .....
	1 / مدة العقد: .....
15.....	8 / فترة التجهيز والإنشاء: .....
15.....	8 / النشاط الإستثماري المسموح به: .....
15.....	8 / مساحة موقع: .....
15.....	8 / مواقف السيارات: .....
15.....	8 / اشتراطات التشغيل والصيانة .....
15.....	8 / الاشتراطات الأمنية: .....

8 / تأمين غرفة إسعافات أولية:	11
8 / اللوحات الإعلانية:	11
8 / الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:	11
8 / غرامة التأخير:	11
9. الاشتراطات الفنية.....	17
9 / 1 كود البناء السعودي:	17
9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:	17
9 / 3 الاشتراطات المعمارية:	17
9 / 4 اشتراطات البناء:	17
9 / 5 اشتراطات الرخص المهنية:	17
9 / 6 اشتراطات الإنسانية:	17
9 / 7 اشتراطات الكهربائية:	18
9 / 8 اشتراطات الميكانيكية:	18
9 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية:	19
9 / 10 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:	19
10. المرفقات.....	20
1 / 10 نموذج تقديم العطاء الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة نشاط نقليات.	1

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

تعين مراقبة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرافق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

الرقم	المستند	الزامي	غير الزامي
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق(إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر		
7	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
8	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة العطاء السنوي		
9	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
10	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
11	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
12	صورة من اعلان الصحف		
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر وإرافق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة		

**ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات**

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات في محافظة القويعية والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل هذه المشروعات
مقدم العطاء	هو الجهة التي تقدم للمنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق: عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	كما هو محدد في الإعلان على منصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان على منصة فرص
موعد فتح المطاراتيف	كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان على منصة فرص
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعة، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة 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 سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد اجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	

## 1 مقدمة

ترحب بلدية القويعية  
في طرح

المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم ( 44 ) الواقعه بالمخطط ( 407 ) بمحافظة القويعية ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي بها المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيه والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات 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

تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

إدارة الاستثمار والتخصيص – بلدية القويعية

هاتف:

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

## 2 - وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم ( 44 ) مخطط رقم ( 407 ) في القويعية		نوع النشاط
نقليات		
البلدية: القويعية	المدينة: القويعية	موقع العقار
رقم القطعة : 44	رقم المخطط: 407	
حسب الكروكي المرفق		حدود الموقع
أرض فضاء		نوع الموقع

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي .
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يتولى المستثمر تكلفة إيصال جميع الخدمات.
- تتولى البلدية فقط تمهيد الطريق للموقع بدون سفلته.

### 3 اشتراطات دخول المنافسة والتقديم 1/3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن إجهزة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### 2/3 لغة العطاء:

- 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، جميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 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 المضمن.

### 3 مكان تقديم العطاء:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم 199040.

### 4/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### 5/3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف وفق المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### 1/3 تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

### 7/3 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها أو القيام ب什طب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
  - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتاباً (حروف) بالريال السعودي.
  - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقع عليه وختمه.

### 8/3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (120 يوماً ) مئة وعشرون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، للبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 9/3 الضمان:

- يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن ( 25 ) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب مان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (120) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من ( 25 ) % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

### 11/3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المطلوبة في منصة فرص:
- نموذج العطاء والتوقع عليه من المستثمر، أو من يفوض له لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.



أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

### 11/3 سرية المعلومات:

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

4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء  
1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شروائب أو عوائق أو اشكالات فيبعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقة الخاصة.

## 5 ما يحق للأمانة (البلدية) وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

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

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المطاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المطاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزاً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي

بيانها: الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف النصرف بالعقار.

إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### 2/5 تأجيل موعد فتح المطاريف:

يحق للأمانة (البلدية) تأجيل تاريخ موعد فتح المطاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة (البلدية) ستخطر جميع مقدمي العطاءات بتأجيل كتابة.

### 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المطاريف.

### 4/5 تعديل العطاء:

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

### 5/5 حضور جلسة فتح المطاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المطاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المطاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

الترسيـة والـتعـاـقـد وـتـسـلـيمـ الـعـقـارـ  
1 / 1 الترسـيـة والـتعـاـقـد:

- 1 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراسـتها، وتقديـمـ التـوصـيـة لـصـاحـبـ الصـلاـحـيـةـ بالـترـسيـةـ أوـ الإـلـغـاءـ
- 2 / 1 / 1 يتم إخـتـارـ من رـسـتـ عـلـيـهـ المـنـافـسـةـ لـمـرـاجـعـ الـبـلـدـيـةـ خـلـالـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ مـنـ تـارـيـخـ الإـخـتـارـ لـاستـكـمالـ الـاـجـرـاءـاتـ،ـ وـإـذـاـ لمـ يـرـاجـعـ خـلـالـ هـذـهـ المـدـةـ،ـ يـرـسـلـ لـهـ إـخـتـارـ نـهـائـيـ،ـ وـيـعـطـىـ مـهـلـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ أـخـرـيـ،ـ وـفـيـ حـالـةـ تـخـلـفـهـ عـنـ مـرـاجـعـ الـبـلـدـيـةـ بـعـدـ المـدـةـ الـاـضـافـيـةـ يـتـمـ إـلـغـاءـ حـقـهـ فـيـ التـأـجـيرـ وـمـصـادـرـ الـضـمـانـ.ـ وـيـجـزـوـ لـلـبـلـدـيـةـ بـعـدـ أـخـذـ موـافـقـةـ صـاحـبـ الصـلاـحـيـةـ تـرـسيـةـ الـمـنـافـسـةـ عـلـىـ صـاحـبـ الـعـطـاءـ الثـانـيـ الـذـيـ يـنـافـسـ قـيـمـةـ الـعـطـاءـ الـأـوـلـ،ـ الـذـيـ رـسـتـ عـلـيـهـ المـنـافـسـةـ وـلـمـ يـسـتـكـمـلـ الـاـجـرـاءـاتـ خـلـالـ المـدـةـ المـحدـدةـ.ـ يـجـزـوـ لـلـبـلـدـيـةـ التـفـاوـضـ مـعـ أـصـحـابـ الـعـرـوـضـ الـأـعـلـىـ إـذـاـ تـساـوـيـ عـرـضـانـ أـوـ كـثـرـ وـكـانـاـ أـعـلـىـ الـعـرـوـضـ،ـ أـوـ إـذـاـ اـقـرـنـ أـعـلـىـ الـعـرـوـضـ بـتـحـفـظـ أـوـ تـحـفـظـاتـ،ـ أـوـ إـذـاـ كـانـتـ الـعـرـوـضـ غـيرـ مـنـاسـبـةـ مـالـيـاـ.
- 3 / 1 / 1 في حال طرأً بعد الترسـيـةـ وـجـودـ أيـ عـوـائقـ تـحـولـ دونـ تـنـفـيـذـ الـمـشـرـوعـ سـيـتمـ إـلـغـاءـ
- 4 / 1 / 1 الـمـنـافـسـةـ أـوـ الـعـقـدـ وـفقـاـ لـلـإـجـرـاءـاتـ الـنـظـامـيـةـ وـسـتـرـدـ الـبـلـدـيـةـ لـلـمـسـتـثـمـرـ قـيـمـةـ ماـ سـدـدـهـ مـنـ اـجـرـةـ
- 5 / 1 / 1 عـنـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ دـونـ أيـ تـعـوـيـضـ آـخـرـ مـنـ أيـ نوعـ.

2 / 1 تسـلـيمـ المـوقـعـ:

- 1 / 2 / 1 يـتـمـ تـسـلـيمـ المـوقـعـ لـلـمـسـتـثـمـرـ بـمـوجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوـقـعـ مـنـ الـطـرـفـينـ،ـ وـذـلـكـ بـعـدـ تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ
- مـباـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـونـ ذـلـكـ،ـ وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ
- تـوـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.
- 2 / 2 / 1 في حال تـأـخـرـ الـمـسـتـثـمـرـ عـنـ التـوـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ المـوقـعـ تـقـومـ الـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعارـ عنـ
- طـرـيقـ منـصـةـ فـرـصـ،ـ وـتـحـسـبـ بـداـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ الـإـشـعارـ.

## 7 الاستراتيجيات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات ( كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها ) للموقع على مسؤوليته الخاصة ، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء ، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية في البلدية والجهات ذات الصلة .

#### 2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسييل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتواافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس الامانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

#### 4/7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

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

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة و مطابقة مخططات و مواصفات المشروع قبل معاشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها.
- وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الواء الأجمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعيينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا يتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة في المشروع ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

- 1/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:  
1/1 للأمانة (البلدية) الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- 2/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق باوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة (البلدية) بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتهم للمواصفات.  
يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.
- 8/7 استخدام العقار لغرض المخصص له:  
لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أو ضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعمليم الوزاري رقم (4300101224) تاريخ 22/2/1443هـ .

## 7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

## 7/10 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجابية.

- وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سـمـة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسـؤـولـيـة على الأمانة (البلدية) وذلك تقديره في أداء التزاماته التعاقدية

## 7/11 متطلبات السلامة والأمن:

1/11/7 اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات الالازمة لمنع وقوع اضرار او حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2/11/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث.

3/11/7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحترازات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة التعويض والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسـؤـولـيـة عن ذلك.

## 7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة (البلدية) فسخ العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبقية إذا كان يستحق التعويض وإعادة القيمة المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

## 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والاحتفاظ على ما به دون أدنى مسـؤـولـيـة على الأمانة (البلدية).

7/13/2 بعد انتهاء مدة العقد ستـؤـول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إـرافات أو تحـسـينـات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستـؤـول ملكيتها للأمانة (البلدية).

7/13/3 كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين انتهاء من اجراءات طرح وترسيـة الموقع بذات القيمة الإيجابية المتفق عليها.

7/13/4 وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بـسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الأجرة المستحقة من قبل الأمانة (البلدية) وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

#### 14/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها. - التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- الالتزام بعمم وتاريخ المالية رقم (141219) وتاريخ 21/12/1435هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة رقم 1000/247/143 و تاريخ 30/07/1435هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2113 الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2851 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 1473/2014) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيف الغربية)

#### 15/7 زيادة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## 8 الاشتراطات الخاصة

### 8 / 1 مدة العقد:

مدة العقد ( ) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه،  
8 / 2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 8 / 3 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "نقليات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### 8 / 4 أنشطة منطقة النقل:

تشمل منطقة النقل ما يلي: -

- عدد من ساحات ومكاتب مخصصة لأنشطة النقل بمساحات مختلفة لمزاولة مختلف الأنشطة مع توفير كافة الخدمات المساعدة من مواقف سيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن .... الخ.
- لا يسمح بإقامة دور القبو
- لا يسمح بعمل سكن لعاملين داخل منطقة النقل.

### 8 / 5 مساحة موقع النقل:

يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة لمواقع النقل تلبي مختلف الأنشطة الخاصة بالنقل، على أن يراعي فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي يتطلبها كل نشاط.

### 8 / 6 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

توفير موقف سيارة لكل موقع داخل حدود سور الأرض.

توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة النقل.

باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السوق التجاري أو العاملين فيه.

سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة. عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً لاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

تجهز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد الموقف الشاغرة والمستخدمة.

اشتراطات التشغيل والصيانة

يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدة ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.

7/8 يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة / البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة من بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع الأمانة / البلدية. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكيف، واجهزه إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام اجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل إسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقليات طوال فترة الدوام.

الاشترطات الأمنية:

يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

يجب تركيب بوابات خروج مزودة بـ مشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإدارة وكاميرات المراقبة.

يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.

يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية. يجب أن تكون الإنارة الداخلية الخارجية كافية.

يجب تركيب اجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.



10 / 8

•

- 9/8 تأمين غرفة اسعافات أولية
- 10/8 على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة (طبقا للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إزاء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- اللوحات الإعلانية:

11 / 8

•

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

الدراسة التحليلية للتآثيرات المروية:

12 / 8

•

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتآثيرات المروية الناتجة عن إقامة مركز النقليات وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية

غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة (البلدية) احجز للأمانة (البلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي.

## 9 الاشتراطات الفنية

### 9 / 1 كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي الصادر برقم (SBC 201) لعام 2018 وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص الالزامية قبل البدء بالتنفيذ.

### 9 / 2 الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع مركز النقليات، وهي:
  - الارتفاع المسموح به لا يزيد عن سبعة أمتار للورشة وثلاثة أمتار للمكاتب.
  - ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ستة أمتار وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

### 9 / 3 الاشتراطات المعمارية:

على المستثمرين الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقليات متميّزاً ويشكّل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العثماني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة.
- أن يراعي التصميم المعماري فإنه أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على مركز النقليات.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل والخدمات والمراافق العامة...الخ
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للوايكات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الهوائي والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحلولات شركات الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها من الارتدادات على الشارع.
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يكون التصميم المعماري لمركز النقليات متميّزاً ويشكّل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العثماني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للوايكات والموقع العام.

### 9 / 4 اشتراطات البناء:

- 1-الارتدادات جهة الجار لا تقل عن ثلاثة أمتار
- 2-الارتدادات جهة الشارع لا تقل عن ستة أمتار
- 3-الارتدادات جهة النوافذ لا تقل عن ثلاثة أمتار.

- 4- لا يلزم ازالة السور لتوفير المواقف وتكون جميعها داخل الموقع.
  - 5- يمكن اقامة ورشة لخدمة وصيانة المركبات والمعدات بحيث أن مساحتها لا تزيد عن 250 متر مربع عبارة عن دور أر ي وميزانين بنسبة 10 % من مساحة الورشة عبارة عن مكاتب خدمات للمنشأة.
  - 1- يمكن اقامة مبني مكاتب ادارية خارجية بمساحة لا تزيد عن 100 م<sup>2</sup> وذلك لممارسة الأعمال الادارية شريطة ألا يتم فتح أي فتحات تجارية على الشارع وتكون ممارسة النشاط داخل المنشأة.
  - 7- يمكن اقامة مبني خارجي عبارة عن دور أر ي بمساحة 100 م<sup>2</sup> بحيث يخصص كسكن للعمال. -8- الالتزام بطابع عمراني موحد لواجهات المبني والأسوار
- 9 / 5 اشتراطات الرخص المهنية:
- 1- ممارسة جميع الأنشطة الخاصة بالنشاط المطلوب من نفس الموقع.
  - 2- ضرورة ارفاق عقد الاجار مع الأمانة وايصال السداد ليجار ساري المفعول وصور الرخص المهنية والسجل التجاري للموقع المستأجر من الأمانة
- 9 / 9 اشتراطات الإنسانية:
- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتقديرات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
  - أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
  - يمنع استخدام مادة الاسيسitos أو أي مادة يدخل في تركيبها.
  - يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلزال، والسيول وغيرها.

تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ

- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التأكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت مقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إزاء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت مقاوم لل الكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إفافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالإدارة العامة لتنمية الاستثمارات بالأمانة.
- يجب استخدام مواد أيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- في حالة إتاحة أجهزة صدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثال صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثال هذه الأصوات عن باقي المبني.

## 7 / 9 الاشتراطات الكهربائية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن إهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 10 ذبذبة/ثانية.
- 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 المعتمدة بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية. - فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب للأردي للتيار circuit breaker Earth leakage والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

  - وحدات إنارة طوارئ
  - علامات مضيئة توجه مخارج الطوارئ.

شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 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:
  - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - بطاريات مع إهار شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - 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:
  - تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
  - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، دوائر القوى، والإنارة وخلافه.
  - تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
  - يراعى حسن اختيار موزع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
  - إـ إنارة الطوارئ ولللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن يتصل بإـ إنارة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### **8 / 9 الاشتراطات الميكانيكية:**

- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإـ مداد المشروع بالتيار الكهربائي لإـ إنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ
  - أخذ اـ خtiارات السلامة الـ لازمة عند اختبار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٩ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

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

## ١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابقة ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متتطور لإذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع رورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط لخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق. -أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## 10 المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم ..... لعام 1447هـ الخاصة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم ( ) مخطط رقم ( ) في القويعية

المحترم

سعادة/ رئيس بلدية القويعية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالجريدة بتاريخ / / 14هـ المتضمن من رغبكم إنشاء وتشغيل وصيانة موقع مخصص لنشاط نقليات بالقطعة رقم ( ) مخطط ( ) في القويعية حيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معافية تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية للكامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) سعودي غير شامل القيمة المضافة	
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

### \*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/المؤسسة:/								
رقم السجل التجاري:								
بتاريخ					صادر من:			
نوع النشاط:								
جوال:		هاتف:						
الرمز البريدي:		ص.ب:						
تاريخ التقديم		رقم المبني						
العنوان:								



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY

٠

المخطط العام للموقع  
مبين عبر الخريطة في منصة فرص.



## محضر تسليم عقار

يتم تسليم العقار الكتروني عبر المنصة السعودية للاستثمار ( فرص ).



يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بمونب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/01/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100511883 وتاريخ 1441/12/22هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم: .....

....

الوظيفة: .....

....

التوقيع: .....

....

التاريخ: .....

....

