

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة مصنع خرسانة جاهزة والبلوك بالقطعة رقم ت/17



جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	7
1. مقدمة		9
2.	وصف العقار/النشاط	11
3.	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	13
1. 3.	من يحق له دخول المزايدة:	13
2. 3.	لغة العطاء:	13
3. 3.	مكان تقديم العطاءات:	13
4. 3.	موعد تقديم العطاءات:	13
5. 3.	موعد فتح المظاريف:	14
6. 3.	تقديم العطاء:	14
7. 3.	كتابة الأسعار:	14
8. 3.	مدة سريان العطاء:	15
9. 3.	الضمان:	15
10. 3.	موعد الإفراج عن الضمان:	15
11. 3.	مستندات العطاء:	15
12. 3.	سرية المعلومات:	16
4.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18
1. 4.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	18
2. 4.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:	18
3. 4.	معاينة العقار:	18
5.	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	20
1. 5.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	20
2. 5.	تأجيل موعد فتح المظاريف:	20
3. 5.	سحب العطاء:	20
4. 5.	تعديل العطاء:	20
5. 5.	حضور جلسة فتح المظاريف:	20
6.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	22
1. 6.	الترسية والتعاقد:	22
2. 6.	تسليم الموقع:	22
7.	الاشتراطات العامة	25

1. 7 . توصيل الخدمات للموقع
2. 7 . البرنامج الزمني للتنفيذ:
3. 7 . الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
4. 7 . تنفيذ الأعمال:
5. 7 . مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
6. 7 . حق الأمانة في الإشراف:
7. 7 . تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
8. 7 . استخدام العقار للغرض المخصص له:
9. 7 . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
10. 7 . موعد سداد الأجرة السنوية:
11. 7 . سداد الضريبة المضافة
12. 7 . متطلبات السلامة والأمن:
13. 7 . إلغاء العقد للمصلحة العامة:
14. 7 . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
15. 7 . أحكام عامة:

8. الاشتراطات الخاصة 31

1. 8 . مدة العقد:
2. 8 . فترة التجهيز والانشاء:
3. 8 . المنهجية وطريقة العمل:
4. 8 . المحافظة على البيئة:
5. 8 . اشتراطات الأمن والسلامة
6. 8 . معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:
7. 8 . المواصفات والجودة:
8. 8 . إدارة المنصع والفنيين:
9. 8 . اشتراطات التشغيل والصيانة:
10. 8 . اشتراطات المواد الخام والإنتاج:
11. 8 . الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات FACILITIES والعمليات الفنية:
12. 8 . اللوحات الإرشادية:
13. 8 . الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
14. 8 . تأمين غرفة إسعافات أولية:
15. 8 . اللوحات الإعلانية:
16. 8 . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:
17. 8 . المسؤولية عن المخالفات:
18. 8 . المسؤولية عن الحوادث:

9. الاشتراطات الفنية 43

1. 9 . كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:
2. 9 . الاشتراطات التنظيمية:

3. 9 الاشتراطات المعمارية: 43
4. 9 . الاشتراطات الإنشائية: 44
5. 9 . الاشتراطات الكهربائية: 45
6. 9 . الاشتراطات الميكانيكية: 47
7. 9 . الاشتراطات الصحية: 48
8. 9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: 48
- 10. المرفقات "الملاحق"** 50
1. 10 . نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6) 50
2. 10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) 51
3. 10 . نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) 53
4. 10 إقرار من المستثمر 54
5. 10 نموذج العقد 55

أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون الضمان ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	نسخة من الإعلان		
12	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
13	صور شهادات الخبرة		

		<p>14</p> <p>كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر</p>	
--	--	--	--

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو مصنع الخرسانة الجاهزة والبلوك المراد تصميمه وإنشاؤه وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع (النشاط)
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
مصنع الخرسانة	هو عبارة عن مصنع للخرسانة الجاهزة والبلوك بغرض تقديم منتجات عبارة عن مواد البناء.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

جدول الزمنى المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	طبقاً لإعلان فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	طبقاً لإعلان فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	طبقاً لإعلان فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصدر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجاريه	

1- مقدمة

1. مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء مصنع الخرسانة الجاهزة والبلوك مع تشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- تليفون: 920008009
- أو فاكس: 0172250336
- أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa
- ص. ب 941 الرمز البريدي 62521 أبها

2- وصف العقار / النشاط

2. وصف العقار/النشاط

النشاط	مصنع الخرسانة الجاهزة
مكونات النشاط	مصنع خرسانة جاهزة لزوم (الخرسانة -البلك - الطوب - البلاط - الانترلوك - البردورات - الخ)
موقع العقار	المدينة: أبها الشارع: مخطط غرب الخرسانة
حدود العقار	رقم المخطط: 1/ع/1441/3325 رقم العقار: (ت/17) شمالاً: قطعة ت/15 بطول: 142.11 م جنوباً: قطعة ت/19 بطول: 142.11 م شرقاً: شارع عرض 30م بطول: 158.06 م غرباً: قطعة ت/18 بطول: 158.06 م
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	22,450.95م2
مساحة المباني	طبقاً للاشتراطات البلدية
عدد الأدوار	طبقاً للاشتراطات البلدية
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. 1. من يحق له دخول المزايدة:

3. 1. 1. يحق للشركات والمؤسسات السعودية ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة الراغبين في إنشاء وتشغيل وإدارة مشروع مصنع خرسانة جاهزة في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3. 1. 2. يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3. 2. لغة العطاء:

3. 2. 1. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3. 2. 2. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3. 3. مكان تقديم العطاءات:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3. 6 . 3 والبند 3. 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.

3. 4. موعد تقديم العطاءات:

➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (طبقاً لمنصة فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3. 5. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة (طبقاً لمنصة فرص).

3. 6. تقديم العطاء:

3. 6. 1. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
3. 6. 2. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.
3. 6. 3. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
3. 6. 4. 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 ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3. 7. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

3. 7. 1. 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.
3. 7. 2. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3. 7. 3. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3. 8. مدة سريان العطاء:

➤ مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

3. 9. الضمان:

3. 9. 1. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3. 9. 2. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3. 10. موعد الإفراج عن الضمان:

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

3. 11. مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3. 11. 1. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3. 11. 2. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3. 11. 3. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3. 11. 4. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه).

3. 11. 5. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3. 11. 6. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3. 12. سرية المعلومات:

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

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

2. 4. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

➤ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3. 4. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. 1. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للأمانة إلغاء المزايدة 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 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5. 2. تأجيل موعد فتح المظاريف:

➤ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

5. 3. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5. 4. تعديل العطاء:

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

5. 5. حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب 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.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1. 6. الترسية والتعاقد:

1. 1. 6. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2. 1. 6. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3. 1. 6. يجوز للأمانة 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.

4. 1. 6. يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5. 1. 6. في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2. 6. تسليم الموقع:

1. 2. 6. يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2. 2. 6. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



7- الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

1. 7. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (طرق - إنارة - كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - أو أي تهيئة للموقع ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

2. 7. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

3. 7. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4. 7. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل مصنع الخرسانة الجاهزة إلى مقاول لديه خبرة سابقة 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.

5. 7. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

1. 5. 7. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2. 5. 7. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

7. 5. 3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7. 5. 4. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7. 5. 5. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7. 5. 6. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7. 5. 7. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7. 6. حق الأمانة في الإشراف:

7. 6. 1. للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 6. 2. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 6. 3. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7. 6. 4. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرة الشروط والمواصفات.

7. 7. 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 8. استخدام العقار للغرض المخصص له:

➤ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7. 9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

➤ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات والمحلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد

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

7. 11. سداد الضريبة المضافة

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 12. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

7. 12. 1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
7. 12. 2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
7. 12. 3. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
7. 12. 4. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
7. 12. 5. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
7. 12. 6. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
7. 12. 7. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
7. 12. 8. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

7. 13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

7. 14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7. 14. 1. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7. 14. 2. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7. 15. أحكام عامة:

7. 15. 1. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7. 15. 2. التقييم الهجري هو المعمول به في العقد.

7. 15. 3. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7. 15. 4. تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ.

7. 15. 5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 15. 6. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

7. 15. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

7. 15. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

7. 15. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

7. 15. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسية

8- الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة

1. 8. مدة العقد:

➤ مدة العقد (25 سنة) (خمسعة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

2. 8. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (10 %) من مدة العقد للتجهيز والانشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

3. 8. المنهجية وطريقة العمل:

1. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

2. 3. 8. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

3. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

4. 3. 8. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

4. 8. المحافظة على البيئة:

1. 4. 8. يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الأسمنت بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوضاء.

2. 4. 8. لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسيل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسريبها إلى الوديان القريبة.

8. 4. 3. سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالأسمت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.
8. 4. 4. حماية الطرق العامة من تسرب مواد الركام والأسمت والخرسانة، ونقل الخرسانة المصنعة حديثاً في شاحنات (خلاطة) مخصصة لذلك مع أخذ الاحتياطات الضرورية لمنع سقوط الخلطة في الشوارع العامة.
8. 4. 5. يتم التخلص من مخلفات الخرسانة في المصنع بعد التفريغ، وغسل وعاء خلط الخرسانة الخاص بالشاحنات، كما يتم التخلص من كافة المخلفات الأسمنتية الأخرى التي تنشأ في المصنع، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها الأمانة وحسب توجيهاتها.
8. 4. 6. يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسيل الشاحنات الخلطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.
8. 4. 7. التقيد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وإصدار عنها لاحقاً من تعليمات.
8. 4. 8. الالتزام الكامل بالأنظمة البيئية المعتمدة.

8. 5. اشتراطات الأمن والسلامة

8. 5. 1. وضع الحماية اللازمة لجميع المعدات المتحركة الخطرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات وغيرها.
8. 5. 2. توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحريق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.
8. 5. 3. إلزام العاملين بارتداء الخوذات، والكمادات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.
8. 5. 4. تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
8. 5. 5. أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.

8. 6. معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:

➤ يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع الخرسانة من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للأمانة إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.

8. 7. المواصفات والجودة:

8. 7. 1. تكون متطلبات الخلطة الخرسانية وفقا للمواصفات القياسية المتبعة من ناحية تدرج الركام، وخواصه الفيزيائية، وكمية ونوع الأسمنت المستخدم في الخلطة.

8. 7. 2. تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقا للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

8. 7. 3. الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة الخرسانة المنتجة المطبقة حاليا والمعتمدة لدى الأمانة.

8. 8. إدارة المنصع والفنيين:

➤ أن يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلا في مجال تصنيع وبيع منتجات المصنع، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات المطلوبة لتشغيل وإدارة وإنتاج المواد المطلوب بالجودة اللازمة والتي تطابق المواصفات القياسية على أن يكون بحد أدنى:

العدد	التخصص
1	مهندس مواد
2	فني تقنية خرسانة
2	فني مختبر
1	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات

8. 9. اشتراطات التشغيل والصيانة:

8. 9. 1. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة المعدات والتجهيزات والمنشآت والطرق المحيطة بالمصنع بصفة مستمرة.

8. 9. 2. يلتزم المستثمر بعدم إزعاج أو الإضرار بالمواقع المجاورة.

8. 9. 3. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

8. 9. 4. تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.

8. 10. اشتراطات المواد الخام والإنتاج:

➤ أن تكون جميع المواد المستخدمة في الإنتاج مطابقة للمواصفات القياسية وخالية من أي أملاح أو شوائب قد تضر بالمنتج أو تقلل من مواصفاته أو جودته.

8. 10. 1. الالتزام بالتصميمات المعتمدة للخلطات الخرسانية.

8. 10. 2. التحكم الآلي أو اليدوي الدقيق في نسب الخلط.

8. 10. 3. عدم تجاوز زمن الخلط والنقل المسموح به.

8. 10. 4. إنتاج الخرسانة حسب الطلب والمواصفات المتفق عليها.

8. 11. الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات FACILITIES والعمليات الفنية:

➤ متطلبات تخزين ومناولة المواد:

8. 11. 1. الأسمنت:

8. 11. 1. 1. ضرورة توفر وعاء SILO مستقل لكل نوع من الأسمنت.

8. 11. 1. 2. وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الأسمنت.

8. 11. 1. 3. أن تكون الأوعية محكمة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

8. 11. 2. الركام:

8. 11. 2. 1. يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له أو تكسرات.
8. 11. 2. 2. وضع حوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.
8. 11. 2. 3. وضع فواصل أو حواجز كافية لمنع تداخل أنواع الركام المختلفة
8. 11. 2. 4. أن تكون تشوينات الركام على قاعدة صلبة.
8. 11. 2. 5. العمل على عدم تعرض الركام للتلوث والأتربة.
8. 11. 2. 6. أن يتم نقل ومناولة الركام بطريقة لا تسبب حدوث انفصال حبيبي للركام.
8. 11. 2. 7. توفر أوعية BINS مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.
8. 11. 3. الماء:
- ضرورة توفر مصدر كافٍ للماء بحيث يتم ضخه إلى محطة الخلط بطريقة لا تؤثر على دقة القياس.
8. 11. 4. الإضافات:
8. 11. 4. 1. يتم تخزين الإضافات بطريقة تضمن حمايتها من التلوث.
8. 11. 4. 2. حماية أوعية تخزين الإضافات من أشعة الشمس.
8. 11. 4. 3. متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلطة المركزية:
8. 11. 5. طريقة الخلط:
- تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة.
8. 11. 6. نظام التحكم في عملية الخلط:
- يراعى ما يلي:
8. 11. 6. 1. توفر نظام آلي للتحكم في الأوزان.
8. 11. 6. 2. توفر نظام آلي للتحكم في الأحجام.

8. 11. 6. 3. ضرورة توافر أجهزة تسجيل في محطة التعبئة المركزية قادرة على حفظ سجل دائم لكميات المواد (الأسمت، الركام، الماء) التي تم قياسها في أي دفعة من الخرسانة المنتجة.

8. 11. 7. الموازين ودقة قياس المواد:

8. 11. 7. 1. أن تكون دقة الموازين في حدود 0.2% من سعة الميزان.

8. 11. 7. 2. وجود أوزان معيارية لفحص دقة الموازين (250 كجم كحد أدنى).

8. 11. 7. 3. أن تكون عدادات ومؤشرات الأجهزة واضحة وكبيرة ومغلقة ومحمية من الغبار بحيث يستطيع مشغل الخلاطة قراءتها بسهولة من موقعه المعتاد.

➤ تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:

8. 11. 7. 4. 2% من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.

8. 11. 7. 5. 1% من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.

8. 11. 7. 6. 1% لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.

8. 11. 7. 7. 3% من الكمية المطلوبة للإضافات أو حجم الحد الأدنى للجرعة لكل 100 كجم من الأسمت أيهما أعلى.

8. 11. 8. طريقة إصدار الفواتير:

➤ ضرورة توفر الطريقة المناسبة لإصدار الفواتير، بحيث تشمل الفاتورة الحد الأدنى من المتطلبات التالية:

8. 11. 8. 1. اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.

8. 11. 8. 2. الرقم المسلسل لسند الاستلام والفاتورة.

8. 11. 8. 3. التاريخ ورقم الشاحنة.

8. 11. 8. 4. اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.

8. 11. 8. 5. صنف الخرسانة.

8. 11. 8. 6. قابلية التشكيل المحددة.

8. 11. 8. 7. حجم الخرسانة بالمتر المكعب للشاحنة الواحدة.

8. 11. 8. 8. النسبة الوزنية أو الحجمية لمركبات الخلطات الخرسانية

8. 11. 8. 9. نوع الأسمنت المستخدم.

8. 11. 8. 10. نوع وأقصى مقاس للركام.

8. 11. 8. 11. أنواع الإضافات ADMIXTURES إن وجدت

8. 11. 8. 12. وقت الخلط

8. 11. 8. 13. وقت التحميل ووقت الوصول.

8. 11. 8. 14. اسم سائق الشاحنة.

8. 11. 8. 15. خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.

8. 11. 8. 16. الفترة الزمنية المسموح بها بين زمن الخلط في المصنع وزمن الصب في الموقع.

8. 11. 8. 17. اسم المواصفة الفنية المعمول بها.

8. 11. 8. 18. نتائج الاختبارات التي تجري في الموقع قبل الصب لقوام الخرسانة مثل اختبار الهبوط SLUMP TEST أو غيره.

8. 11. 8. 9. متطلبات شاحنات خلط ونقل الخرسانة:

8. 11. 8. 1. يجب أن تكون الشاحنات الناقلة للخرسانة الجاهزة في حالة جيدة وخالية من تراكم الأسمنت والخرسانة عليها، وألا تحمل هذه الشاحنات بأكثر من الحمولة المسموح بها على الطرق، أو الحمولة المسموح بها للشاحنة أيهما أقل وذلك لضمان السلامة العامة.

8. 11. 8. 2. أن يكون سطح القمع والزلاق CHUTE أملس ونظيفاً.

8. 11. 9. 3. وجود رقم واضح أو أمر لكل شاحنة.

8. 11. 9. 4. وجود اسم وشعار المصنع بشكل واضح على الشاحنة.

8. 11. 9. 5. أن يعمل عداد دوران برميل الشاحنة بشكل سليم.

8. 11. 9. 6. أن يكون عداد الماء بحالة جيدة.

8. 11. 10. احتياطات إنتاج الخرسانة في الجو الحار:

8. 11. 10. 1. وجود مبرد ماء على الأقل في المصنع يعمل بصورة جيدة لتبريد المستخدم في الخلطات الخرسانية، وذلك لمنع ارتفاع حرارة الخرسانة الجاهزة عن الحدود المسموح بها خصوصاً في فصل الصيف.

8. 11. 10. 2. تسقف تشوينات الركام للحماية من أشعة الشمس.

8. 11. 10. 3. وضع رشاشات ماء فوق تشوينات الركام.

8. 11. 10. 4. يستحسن توفر مصنع ثلج في المصنع.

8. 11. 10. 5. توفر خزان ماء مستقل ومعزول للماء البارد.

8. 11. 10. 6. أن تكون أنابيب نقل الماء البارد إلى محطة الخلط مدفونة أو معزولة حرارياً.

8. 11. 10. 7. طلاء أوعية الأسمنت باللون الأبيض والفاتح.

8. 11. 10. 8. طلاء براميل نقل الخرسانة باللون الأبيض أو الفاتح.

8. 11. 11. متطلبات مختبر الجودة والتجهيزات الخاصة به:

8. 11. 11. 1. أن تكون المساحة كافية للقيام بجميع أنشطة المختبر وبشكل منظم، بحيث يؤخذ في الاعتبار توافر أماكن مخصصة لتخزين العينات والمسطحات، التي يحتاج إليها كسر العينات وغرف أحواض المعالجة واختبارات الخرسانة المتصلدة، وكذلك اختبارات تحليل المياه واختبارات الركام والأسمنت (الكيميائية والميكانيكية) واختبارات المواد المضافة والأماكن المخصصة للعاملين في المختبر وغيرها من أعمال المختبر.

8. 11. 11. 2. توافر الأجهزة الضرورية والتجهيزات الأساسية والإضافية في المختبر مثل:

8. 11. 11. 3. ماكينة كسر عينات الخرسانة.

8. 11. 11. 4. جهاز تقسيم العينات.

8. 11. 11. 5. مجموعة مناخل قياسية ومنها منخل رقم 200

8. 11. 11. 6. مجموعة قياس الكثافة النوعية للركام.

8. 11. 11. 7. جهاز لوس أنجلوس.

8. 11. 11. 8. جهاز تعيين نسبة الفراغات.

8. 11. 11. 9. ميزان دقة 1 جرام وميزان 0.1 جرام.

8. 11. 11. 10. فرن تجفيف.

8. 11. 11. 11. وعاء تعيين وحدة الوزن.

8. 11. 11. 12. أحواض ماء للمعالجة.

8. 11. 11. 13. مكعبات قياسية (15X15X15 سم)

8. 11. 11. 14. مجموعة مكعبات قياسية (22X22 بوصة)

8. 11. 11. 15. قوالب أسطوانية قياسية (126X بوصة)

8. 11. 11. 16. جهاز قياس الهبوط SLUMP

8. 11. 11. 17. جهاز قياس درجة الحرارة.

8. 11. 11. 18. جهاز قياس زمن الشك للأسمنت.

8. 11. 11. 19. جهاز قياس زمن الشك للخرسانة.

8. 11. 11. 20. ماكينة أخذ عينات قلب الخرسانة.

8. 11. 11. 21. أجهزة اختبار غير متلفة للخرسانة.

8. 11. 11. 22. خلاطة لعمل الخلطات التجريبية.

8. 11. 11. 23. أن يكون المختبر مكيفاً وجيد التهوية ومنظماً بشكل جيد.

8. 12. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

8. 12. 1. يلتزم المستثمر بتركيب اللوحات الإرشادية والتحذيرية والتنظيمية داخل الموقع وعلى مداخله، وفق اشتراطات ولوائح البلدية والجهات المختصة.

8. 12. 2. تكون اللوحات واضحة ومقروءة وتوضح:

8. 12. 3. اسم النشاط

8. 12. 4. تعليمات السلامة

8. 12. 5. اتجاهات الحركة داخل الموقع

8. 12. 6. التحذير من المخاطر

8. 12. 7. يُمنع وضع أي لوحات دعائية أو إعلانية خارج حدود الموقع إلا بعد الحصول على موافقة رسمية.

8. 12. 8. يلتزم المستثمر بصيانة اللوحات الإرشادية واستبدال التالف منها على نفقته الخاصة.

8. 12. 9. يُعد عدم الالتزام بهذا البند مخالفة تنظيمية تخوّل للأمانة اتخاذ الإجراءات النظامية المنصوص عليها في العقد أو طبقاً لتقييم الأمانة.

8. 13. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

➤ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مصنع الخرسانة الجاهزة وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.

8. 14. تأمين غرفة إسعافات أولية:

➤ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

8. 15. اللوحات الإعلانية:

➤ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمحلات.

8. 16. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص إنشاء وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة، سواء كانت سارية وقت توقيع العقد أو التي تُحدَّث لاحقاً وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

8. 17. المسؤولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

8. 18. المسؤولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

9- الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9. 1. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

9. 2. الاشتراطات التنظيمية:

9. 2. 1. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

9. 2. 2. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9. 2. 3. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9. 2. 4. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

9. 3. الاشتراطات المعمارية:

➤ يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

9. 3. 1. يجب أن تشتمل مباني مصنع الخرسانة الجاهزة على ما يلي:

9. 3. 1. 1. مكتب للإدارة لا تقل مساحته الإجمالية عن (100م²) مائة متر مربع.

9. 3. 1. 2. مسجد للصلاة لا تقل مساحته عن (50م²) خمسين متر مربع.

9. 3. 1. 3. ورشة مسقوفة لصيانة المعدات وشاحنات الخرسانة لا تقل مساحتها عن (200م²) بالإضافة إلى تخصيص مساحة لمناورة السيارات في الدخول والخروج من المحطة.

9. 3. 1. 4. دورات مياه وأحواض بمعدل دورة مياه وحوض لكل 30 فرداً من الموارد البشرية العاملة بالمصنع.

9. 3. 1. 5. غرفة بخدماتها للحارس بحيث لا تقل مساحتها مع الخدمات عن (20م²)

9. 3. 1. 6. مخزن مغلق للمواد والأغراض الخفيفة لا تقل مساحته عن (30م²)

9. 3. 1. 7. 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 مبنى الإدارة، ولا يؤثر فيه الغبار الخارج من تشغيل المصنع.

9. 3. 1. 8. في حالة وجود مطابخ لتجهيز وجبات العمال، فيجب أن يراعى فيه كافة الشروط الخاصة بالمطابخ والمطاعم.

9. 3. 2. يراعى أن يكون الدخول والخروج من وإلى المصنع من بوابة واحدة، إضافة إلى مخارج الطوارئ.

9. 4. الاشتراطات الإنشائية:

9. 4. 1. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

9. 4. 2. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

9. 4. 3. 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 الإنشائية.

9. 4. 4. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.

9. 4. 5. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

9. 4. 6. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

9. 4. 7. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

9. 4. 8. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

9. 4. 9. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

9. 4. 10. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

9. 5. الاشتراطات الكهربائية:

9. 5. 1. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

9. 5. 2. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

9. 5. 3. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

9. 5. 4. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

9. 5. 5. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

9. 5. 6. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

9. 5. 7. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

9. 5. 8. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .EARTH LEAKAGE CIRCUIT BREAKER.

9. 5. 9. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

9. 5. 10. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

9. 5. 10. 1. وحدات إنارة طوارئ.

9. 5. 10. 2. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

9. 5. 10. 3. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

9. 5. 10. 4. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

9. 5. 11. 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:

9. 5. 11. 1. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

9. 5. 11. 2. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

9. 5. 12. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

9. 5. 12. 1. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

9. 5. 12. 2. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

9. 5. 12. 3. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

9. 5. 13. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

9. 5. 14. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

9. 5. 15. إضاءة الطوارئ واللوحات المضئية يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

9. 5. 16. يجب الاستعانة بجدول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجدول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

9. 6. الاشتراطات الميكانيكية:

9. 6. 1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

9. 6. 2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

9. 6. 3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

9. 6. 3. 1. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

9. 6. 3. 2. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9. 7. الاشتراطات الصحية:

9. 7. 1. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
9. 7. 2. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
9. 7. 3. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
9. 7. 4. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9. 8. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

9. 8. 1. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
9. 8. 2. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).
9. 8. 3. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
9. 8. 4. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
9. 8. 5. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
9. 8. 6. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

10-المرفقات (الملاحق)

10. المرفقات "الملاحق"

1. 10. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

معالي أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مصنع الخرسانة الجاهزة من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				

العنوان

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
بتاريخ					صادرة من				
نوع النشاط									
جوال					فاكس				
الرمز					ص. ب				

العنوان

الاسم

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

10. 2. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



10. 3. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعايته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>أمين منطقة عسير</p> <p>التوقيع</p> <p>- صورة لملف العقار</p>	

10. 4. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

10. 4. 1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
10. 4. 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
10. 4. 2. 1. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ
10. 4. 2. 2. لائحة إنشاء وتشغيل مصانع الخرسانة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
10. 4. 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

10. 5. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

1 - أسم الأمانة / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

2 - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في / / القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكملّة ومتّمة ومفسّرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.			
المادة الثالثة : وصف العقار			
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:			
نوع النشاط			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار		(حسب الكروكي المرفق)	
شمالاً	جنوباً	شرقاً	غرباً
بطول	بطول	بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المباني		عدد الادوار
			نوع البناء
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.			
المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء			

يعطى المستثمر فترة () () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد
للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.
المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد
لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.

المادة الثانية عشر :	الغرامات والجزاءات
<p>في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6هـ — والتعميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.</p>	
المادة الثالثة عشر :	فسخ العقد
<p>يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:</p> <p>إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.</p> <p>إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.</p> <p>إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.</p> <p>إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.</p> <p>إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.</p> <p>إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.</p>	
المادة الرابعة عشر :	إلغاء العقد
<p>يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.</p>	
المادة الخامسة عشر :	المنشآت المقامة على العقار
<p>تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.</p>	
المادة السادسة عشر :	مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 40152 في 1441/6/29هـ.	
المادة السابعة عشر :	الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.	
المادة الثامنة عشر :	شروط أخرى
الشروط الخاصة:	
المادة التاسعة عشر	
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.	

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني