



رقم الفرصة

٠١-٢٥-٠٠٨٢٠٢-٢٤٠٠٣

### كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي  
للأفراد بالمخطط رقم ق/ك/٥٣٣ بالقطعة  
رقم ٦٠ بجي الصناعية طريق الملك فيصل.



## (تنبيهات هامة)

### أولاً:

على كل متقدم أن يتأكد من صحة العنوان الوطني ورقم صندوق البريد الذي يقوم بتدوينه في كراسة العطاء بحيث يكون العنوان الوطني والصندوق البريدي باسم المتقدم، وفي حال تم إرسال خطاب من الأمانة أو البلدية للمتقدم على عنوانه الوطني وصندوقه البريدي، وعاد من البريد لأي سبب مثل (عدم صحة العنوان الوطني أو رقم صندوق البريد أو لعدم استلامه أو لكونه لا يخصه ... إلخ) فإن المتقدم يتحمل المسؤولية في حال مصادرة ضمانه البنكي أو غير ذلك من إجراءات.

### ثانياً:

على كل متقدم أن يتأكد من أن الضمان البنكي لا تقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد لحين سداد قيمة العائد الإستثماري عن السنة الأولى.

### ثالثاً:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 الإتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لإدارة الإستثمار في مقر بلدية محافظة البكيرية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

### رابعاً:

إحضار تفويض مصدق من الغرفة التجارية بحضور الجلسة لمندوب سعودي الجنسية.

### خامساً:

التأكد من مطابقة السجل التجاري للفرصة المتقدم عليها.

## كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد

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



## كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد

م	المحتويات	الصفحة
٦/٢	تسليم الموقع	١٧
٧	الاشتراطات العامة	١٨
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	١٨
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٨
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٨
٧/٤	تنفيذ الأعمال	١٨
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٨
٧/٦	حق البلدية في الإشراف	١٩
٧/٧	تقرير المفاضل والمكتب الاستشاري	١٩
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٩
٧/٩	التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	١٩
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٠
٧/١١	ضريبة القيمة المضافة	٢٠
٧/١٢	متطلبات السلامة والأمن	٢٠
٧/١٣	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٠
٧/١٤	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢١
٧/١٥	أحكام عامة	٢١
٨	الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	٢٢
٨/١	مدة العقد	٢٢
٨/٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢٢
٨/٣	موقف السيارات	٢٢
٨/٤	اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٢
٨/٥	تأمين غرفة اسعافات أولية	٢٢
٨/٦	الدراسات التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٢
٩	الاشتراطات الفنية	٢٣
٩/١	الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	٢٣
٩/٢	الاشتراطات التنظيمية	٢٣
٩/٣	الاشتراطات المعمارية	٢٣
٩/٤	الاشتراطات الانشائية	٢٣
٩/٥	الاشتراطات الكهربائية	٢٤
٩/٦	اشتراطات الأعمال الصحية	٢٥
٩/٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٢٥

## كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد

م	المحتويات	الصفحة
١٠	اشتراطات الامن والسلامة	٢٧
	١٠/١ الإجراءات الوقائية	٢٧
	١٠/٢ اللوحات الإرشادية	٢٧
	١٠/٣ حماية العاملين	٢٧
	١٠/٤ تدريب العاملين	٢٧
	١٠/٥ تأمين مستلزمات الإسعاف	٢٧
	١٠/٦ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٢٧
	١٠/٧ المسؤولية عن حوادث العمل	٢٧
١١	المرفقات "الملاحق"	٢٨
	١١/١ نموذج العطاء (نموذج ٧/٦)	٢٨
	١١/٢ المخطط المعتمد العام للموقع	٢٩
	١١/٣ نموذج تسليم العقار	٣٠
	١١/٤ إقرار من المستثمر	٣١

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://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، ويسلم في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	الرقم الضريبي للمنشأة		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	صورة من التراخيص الخاصة بإدارة وتشغيل المجمعات السكنية		
١٣	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"		

❖ ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد ( سكن جماعي للأفراد ).
العقار	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة/البلدية	أمانة منطقة القصيم – بلدية محافظة البكيرية.
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مثل هذه المشروعات.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
السكن الجماعي للأفراد	هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للأفراد التي تستوعب (٢٠) فرد فأكثر أياً كانت فترة إقامتهم، في أماكن داخل العمران أو خارجه ويحتوي على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
المنافسة العامة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار السنة الأولى:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد على منصة فرص	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد على منصة فرص	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، 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 البلدية 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	

Al Bukayriyah Municipality



## ١- مقدمة:

ترغب بلدية محافظة البكيرية في طرح مزايمة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) بين المستثمرين لإنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد بالمخطط رقم ق/ك/٥٣٣ بالقطعة رقم ٦٠ بحي الصناعية طريق الملك فيصل رقم الفرصة (٢٤٠٠٣-٢٠٢-٨٢٠٠٠-٢٥-٠١) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات 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 أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى إدارة الإستثمارات في بلدية محافظة البكيرية وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق التواصل على:

- تليفون: ٠١٦٣٣٥٩٠٠٠ تحويلة رقم: ١٠٧٥ - ١٠٧٦

- على فاكس: ٠١٦٣٣٥٨٥١٣

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

## ٢- وصف العقار:

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد
مكونات النشاط	أرض فضاء
موقع العقار	محافظة البكيرية بالمخطط رقم ق/ك/٥٣٣ بالقطعة رقم ٦٠ بجي الصناعية طريق الملك فيصل.
حدود العقار	حسب المخطط المعتمد المرفق
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٣٥٢٤ م٢
مساحة المباني	حسب شروط البلدية
عدد الأدوار	حسب شروط البلدية
نوع البناء	حسب شروط البلدية

الخدمات بالعقار:

---



---



---

للتحميل المخطط المعتمد للموقع

QR CODE



للوصول للموقع

QR CODE



### ٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

- ٣/١ من يحق له دخول المنافسة:**
- ٣/١/١ يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في المجال التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها أو ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادري من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:**
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى 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.
- ٣/٢/٢ 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.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:**
- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:**
- الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".
- ٣/٥ تقديم العطاء:**
- ٣/٥/١ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٣/٥/٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



- ٣/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.
- ٣/٥/٤ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- ٣/٥/٥ يقدم أصل الضمان البنكي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويقدم في إدارة الاستثمارات قبل موعد فتح المظاريف.
- ٣/٥/٦ نسبة زيادة العائد السنوي، وذلك بما يتراوح ما بين ٥٪ الى ١٠٪ كل (٥) خمس سنوات.
- ٣/٥/٧ يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المتعلقة بضريبة القيمة المضافة.
- ٣/٥/٨ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٦ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٦/٣ 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.
- ٣/٧ سرية المعلومات:
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية أو الأمانة.
- ٣/٨ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في استبعاد الضمان الذي تقل مدته عن المدة المحددة ويحق لها 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.



### ٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي باسم بلدية محافظة البكيرية وألا يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويرد الضمان المالي لصاحب العطاء المقبول بالمنافسة بعد سداد قيمة أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### ٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

٣/١١/٣ 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.

٣/١١/٤ صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

٣/١١/٥ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٦ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

٣/١١/٧ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٨ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٧/٣ أعلاه).

٣/١١/٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

٣/١١/١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة القصيم  
بلدية محافظة البكيرية  
إدارة الاستثمارات

٣/١١/١١ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣/١١/١٢ صورة من إثبات العنوان الوطني.

٣/١١/١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



#### ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط ([www.baldy.gov.sa](http://www.baldy.gov.sa)) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) أو خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول به بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقديم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

١٤٣٨ هـ  
بلدية البكيرية  
Al Bukayriyah Municipality

## ٥- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

- ٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
- يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".
- ٥/٣ سحب العطاء:
- لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٥/٤ تعديل العطاء:
- لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
- يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

Al Bukayriyah Municipality



## ٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/١/٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٦/١/٥ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ( ٤٠١٥٢ ) وتاريخ ٢٩ / ٠٦ / ١٤٤١ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - إذا تبين للجنة أن جميع العروض غير مناسبة.
  - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٦/١/٦ في حالة طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب البلدية وثبت ذلك نظاماً فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية ( في حينه ) رقم ( ٢٨٦٥١ ) في ١٤٣٥/٦/١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧- اشتراطات العامة:

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف، وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء وتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة لكافة الأنشطة المراد إقامتها في الموقع.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

٧/٤/١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مشروع سكن الجماعي للأفراد إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٧/٤/٢ يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تامين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ( ٥٠٩ ) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧/٤/٣ يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووفق اشتراطات البلدية.

### ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- ٧/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- ٧/٦/٥ يعتبر الموقع تحت مسؤولية المستثمر خلال فترة الإنشاء وطوال مدة العقد.

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع المحدد حسب الإعلان ومطابقته للمواصفات.

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

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

#### ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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



## ٧/١٠ موعّد سداد الأجرة السنوية:

- ٧/١٠/١ تسدّد 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 وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/١٠/٢ يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية وهي بنسبة ٥٪ كل ٥ سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

## ٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٧/١٢/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١٢/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١٢/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١٢/٤ 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/١٢/٥ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٧/١٢/٦ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٧/١٢/٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٧/١٢/٨ توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

## ٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية 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.



- ٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
- ٧/١٤/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٤/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- ٧/١٥ أحكام عامة:
- ٧/١٥/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٥/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٥/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٥/٤ تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وكافة التعاميم والأنظمة الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.

١٤٢٨ هـ  
بلدية البكيرية  
Al Bukayriyah Municipality

## ٨- الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل:

### ٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) سنة (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية 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 خطي للمستثمر على عنوانه.

### ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٠٪) (خمس بالمئة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حال عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته ويلتزم المستثمر بسداد مبلغ تلك الفترة بعد تقديرها.

### ٨/٣ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٥/١ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٨/٥/٢ يلتزم المستثمر بتوفير مواقف كافية لسيارات الشركة أو المؤسسة أو غيرها.

٨/٥/٣ عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

### ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨/٦/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبنى، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه.

٨/٦/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

### ٨/٥ 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 البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

### ٨/٦ الدراسات التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة سكن جماعي للأفراد وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

## ٩- الاشتراطات الفنية

٩/١

### الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩/١/١

يلتزم المستثمر بصيانة الموقع والمباني طوال مدة العقد وتسليمه للبلدية بعد نهاية العقد بحالة جيدة.

٩/١/٢

يلتزم المستثمر في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومه للحريق.

٩/٢

### الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المجمع التجاري، وهي:
- الارتفاع المسموح به .....
- نسب البناء .....
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى.

٩/٣

### الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- ١. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- ٢. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للسكان.
- ٣. مداخل ومخارج المشروع على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- ٤. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.
- ٥. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٦. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمداً من البلدية عن الأعمال المعمارية، مبيناً به جميع التفاصيل المنفذة.

٩/٤

### الاشتراطات الإنشائية:

- ١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٢. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٣. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.



٤. 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...الخ.
٥. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٦. 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.
٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٨. 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.
٩. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري للمبنى.
١٠. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

#### ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).



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

- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
- ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
٩. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١٠. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١١. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوي والأرضي للمبنى كافية لسد احتياجات السكان لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة.
٣. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب.

#### ٩/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٢- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٣- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤- 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.
- ٥- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.



- ٦- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٧- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).



## ١٠ - اشتراطات الأمن والسلامة:

- ١٠/١ **الإجراءات الوقائية:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:
  - ١٠/١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمركز.
  - ١٠/١/٢ تزويد المركز بنظام إنذار مناسب ضد الحريق بالإضافة إلى وسائل استدعاء فرق الإطفاء، ويتم التنسيق في ذلك مع إدارة الدفاع المدني.
- ١٠/٢ **اللوحات الإرشادية:**  
وضع لوحات إرشادية تبين أماكن ومصادر الخطر، والتعليمات الواجب اتباعها في حالة حدوثه، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني وخدمات الطوارئ.
- ١٠/٣ **حماية العاملين:**  
يجب تزويد العاملين بمعدات الحماية الشخصية مثل: القفازات، وأحذية الأمان، والملابس التي تتناسب مع طبيعة العمل، وأن تكون بزي موحد، مع كتابة اسم المركز عليها، كما يراعى عدم استخدام ملابس فضفاضة أو ممزقة أو ملوثة بالوقود.
- ١٠/٤ **تدريب العاملين:**  
تدريب عمال المركز على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- ١٠/٥ **تأمين مستلزمات الإسعاف:**  
يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.
- ١٠/٦ **الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:**  
الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٠/٧ **المسؤولية عن حوادث العمل:**  
يكون المستثمر مسئولاً 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



## ١١ - المرفقات "الملاحق"

١١/١. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧).

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة البكيرية

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة البكيرية لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة سكن جماعي للأفراد بالمخطط رقم ق/ك/٥٣٣ بالقطعة رقم ٦٠ بجي الصناعية طريق الملك فيصل رقم الفرصة (٢٤٠٠٣-٢٤٠٠٢-٨٢٠٢-٠٠١-٢٥٠) المذكورة بياناته أعلاه وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة وقبولها بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وقبوله، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

❖ قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

❖ يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية وهي بنسبة ٥٪ كل ٥ سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

تجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا يقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل بلدية محافظة البكيرية دون الرجوع لمقدم العطاء) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة / الفرد										
									رقم السجل التجاري / الهوية الوطنية	
					بتاريخ					صادرة من
					جوال					هاتف
					الرمز البريدي					ص.ب
/					تاريخ التقديم					فاكس
										العنوان

الاسم: ..... التوقيع: .....

الختم:

## ١١/٢. المخطط المعتمد العام للموقع:

الرقم		المملكة العربية السعودية وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أمانة منطقة القصيم بلدية محافظة البكيرية التنمية العمرانية والتخطيط العمراني
التاريخ		
الاسم : استثمارات البلدية		
رقم المخطط	ق / ك / ٥٣٣	رقم القطعة
نسبة البناء	%	عدد الأدوار
عدد الأدوار	١	أدوار
السمات الصناعية	قرى مساح (منطقة مستخدم)	
الحدائق المزمع		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		
المعرض		
الطول		
العرض		
الرقم		
الحدائق حشوية		

١١/٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦):

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية محافظة البكيرية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p><b>إقرار</b></p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في..</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في لإنشاء وتشغيل وصيانة</p> <p>بمحافظة البكيرية بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/..... وقد قمت بمعاينته معاينه</p> <p>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>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p> <p>– صورة لملف العقار</p>	



## ١١/٤ . إقرار من المستثمر:

### يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٧٩ في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
  - الاشتراطات البلدية والفنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ.
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٣- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

١٤٨٧ هـ  
بلدية البكيرية  
Al Bukayriyah Municipality

الأسم : .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الختم: