



بلدية محافظة رابع



مدونة المستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



كراست الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
مجمع سكن عمال بمحافظة رابع

م 2026

ادارة تنمية الاستثمار



جَنَاحُ الْمُؤْمِنِينَ

كلمة القيادة



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز آل سعود "حفظة الله"

"إن المملكة تسعى إلى خلق فرصة استثمارية نوعية تعزز التنمية الشاملة، وتساهم في تحقيق رفاهية المواطن واستقرار الاقتصاد، كما أن استثماراتكم في المملكة هي شراكة في بناء مستقبل واعد للأجيال القادمة".

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز "حفظة الله"
ولي العهد رئيس مجلس الوزراء.

"رؤية 2030" تركز على تسهيل الاستثمار عبر تحديث الأنظمة، وإطلاق مشاريع نوعية تعزز من مكانة المملكة كوجهة استثمارية عالمية. نحن نسعى إلى أن نكون قادة في مختلف المجالات، ونرحب بجميع الشركاء الذين يرغبون في أن يكونوا جزءاً من هذه المسيرة الطموحة".

لماذا تستثمر في محافظة رابغ؟

الموقع الاستراتيجي المميز

الموارد الطبيعية والبيئة البحرية

تنوع القطاعات الاستثمارية

التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية



فهرس المحتويات

6.....	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:	- أ
7.....	تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات:	- ب
8.....	الجدول الزمني المتوقع لـ إجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:	- ج
10.....	مقدمة:	1
12.....	وصف الموقع:	2
14.....	اشتراطات دخول المزايدة والتقدم:	3
19.....	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء:	4
21.....	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:	5
23.....	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:	6
25.....	الاشتراطات العامة:	7
34.....	الاشتراطات الخاصة:	8
44.....	الاشتراطات الفنية:	9
48.....	اشتراطات الأمان والسلامة:	10
50.....	المراقبات (الملاحق):	11



١- قائمة تدقيق لعمليات تقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات (الكترونياً)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" (باستثناء أصل الضمان البنكي)، فيقدم الأصل في " ظرف مختوم ومغلق" من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه (اسم المستثمر - عنوانه - أرقام هواتفه - رقم الفاكس - اسم ورقم الفرصة الاستثمارية)، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستندات المطلوبة في الموقع الإلكتروني (فرص)	
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.
2	توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر).
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
4	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
5	سجل تجاري ساري المفعول (يتطابق النشاط الاستثماري للفرصة).
6	الرقم الضريبي.
7	شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
8	شهادة الالتزام بالسعودة.
9	نسخة من نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة موقعاً مختوماً.
10	إقرار المستثمر المرفق بالكراسة موقعاً مختوماً.
11	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
12	نسخة من الإعلان.
13	نسخة من الضمان البنكي.
14	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر (غير سعودي).

مستندات الظرف المالي (ظرف مختوم ومغلق)

1	أصل الضمان البنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وألا تقل مدته عن (90 يوم) من تاريخ فتح المظاريف.
2	أصل نموذج العطاء المرفق بالكراسة والتوقيع عليه من المستثمر أو من يفوضه لذلك مختوماً بختمة، مع إثبات تاريخ التوقيع.



بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة جدة.
البلدية	بلدية محافظة رابغ.
الادارة	إدارة تنمية الاستثمار ببلدية محافظة رابغ.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدى البلدية موقعاً، والتي يقام عليه المشروع.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



جـ- الجدول الزمني المتوقع لـإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة

الأولى:

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان.
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد由 the البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحدد由 the البلدية.
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.



القسم الأول: (مقدمة)

كراسة الشروط والمواصفات

1 مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رابغ في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص ل (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال بمحافظة رابغ) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهدف البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• إدارة تنمية الاستثمار.

• تليفون: 0124221212 تدويلة (141)

• فاكس: 0124221512

أو من خلال الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"



القسم الثاني: (وصف العقار)

كراسة الشروط والمواصفات

2 وصف الموقع:

1.2 بيانات الموقع:

النقطة	الحي	محافظة رابغ	الموقع
ر/45/20 قطعة رقم 6			رقم المخطط
حسب المخطط المعتمد		شمالاً	
حسب المخطط المعتمد		جنوباً	
حسب المخطط المعتمد		شرقاً	
حسب المخطط المعتمد		غرباً	
إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال			النشاط
أرض فضاء			نوع الموقع
2م (88199.94)			مساحة الموقع

2.2 بيانات أخرى:

1.2.2 على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي.

2.2.2 يتلزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير ما خصص له.

3.2.2 لا يُؤْمِنُ وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاعشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

4.2.2 على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات قبل تقديم عطائه للمنافسة.



القسم الثالث: (اشتراطات دخول المزايدة والتقديم)

كراسة الشروط والمواصفات



3 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1.3 من يحق له دخول المزايدة:

1.1.3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال بمحافظة رابغ) التقدم في هذه المزايدة، 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 بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

2.1.3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2.3 لغة العطاء:

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

2.2.3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو اللتباس في المضمون.

3.3 مكان تقديم العطاءات:

ُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

4.3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

5.3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

6.3 تقديم العطاء:

1.6.3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

2.6.3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد مكان فتح المظاريف داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه 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 الإلكتروني inv@momara.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7.3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

1.7.3 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.

2.7.3 تدفن الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (دروفاً) بالريال السعودي.

3.7.3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المدح، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالدروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

8.3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (180 يوم) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

9.3 الضمان:

1.9.3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.

2.9.3 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.

10.3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرجع الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث في المزايدة، ويرجع لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.



11.3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.

12.3 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 المخول لهم نظاماً من البلدية.



القسم الرابع: (واجبات على المستثمر قبل إعداد العطاء)

كراسة الشروط والمواصفات



بلدية محافظة رابغ



وزارة البلديات والإسكان
FURAS | Saudi Cities Treatment Grid

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



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 تضمن به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

2.4 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بـإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار بالمدن السعودية " فرص " furas.momah.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

3.4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الدوافع المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه، بحيث لا يتحقق له لاحقاً الدعاء أو الاحتياج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



القسم الخامس: (ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف)

كراسة الشروط والمواصفات

5 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.5 الغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2.5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3.5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4.5 تعديل العطاء:

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محظياتها، 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.



القسم السادس: (الترسية والتعاقد وتسليم الموقع)

كراسة الشروط والمواصفات

6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقف:

1.6 الترسية والتعاقد:

1.1.6 يتم إخبار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخبار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

2.1.6 يجوز للبلدية مفاضلة صادر أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (إيجار سنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصالحة ذلك.

3.1.6 يدق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصالحة ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2.6 تسليم الموقف:

1.2.6 يتم تسليم الموقف للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع 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.

2.2.6 في حال تأخير المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقف تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



القسم السادس: (الاشتراطات العامة)

كراسة الشروط والمواصفات

7. الاشتراطات العامة:

1.7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — مياه — صرف صحي — هاتف ... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

3.7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

1.3.7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال بمحافظة رابغ) قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

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

4.7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال بمحافظة رابغ) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة. كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت 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 معتمد يكون من واجباته:

1.5.7 الاشراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2.5.7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3.5.7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لممواصفات العقد.

4.5.7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

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

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

6.7 حق البلدية في الإشراف:

1.6.7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بدراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2.6.7 يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والصلاح لها تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

4.6.7 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فهو استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

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 البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهمما عن تنفيذ المشروع ومتلائمه للمواصفات.

8.7 استخدام العقار لغير الغرض المخصص له:
لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّ عليهها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

9.7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

10.7 موعد سداد الأجرة السنوية:

1.10.7 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 سداده في بداية كل سنة إيجاري، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للبلدية إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة رابغ.

2.10.7 يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عنوانيه (الصندوق البريدي أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة العالية رقم (860) وتاريخ 1439/02/24هـ المعديل بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1432/03/13هـ.

3.10.7 تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة (2.10.7) أعلاه من هذا البند.

11.7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية مدسوسة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يتم سدادها وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



12.7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.12.7 اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الضرورية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2.12.7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الدعامة والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3.12.7 إزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4.12.7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، وأى 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.

5.12.7 تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمان والسلامة الضرورية على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

6.12.7 التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 8015 وتاريخ 1435/3/8.

13.7 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.

14.7 تسليم الموقّع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1.14.7 قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والواقية ل كامل عناصر المشروع و تكون هذه التقارير معتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

2.14.7 يقوم المستثمر بإجراء مخالصه مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات.....).

3.14.7 تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقّع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقّع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

4.14.7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب أو عوائق أو حقوق تعاقدية أو نظامية لغير.

5.14.7 في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة لعمل إصلاحات لعناصر المشروع واحتوياته سواء الاستثمارية أو المرافقية أو الخدمية تتم تفيذه على حساب المستثمر ومتطلبه بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

15.7 فسخ العقد:

يجوز فسخ العقد معبقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:



1.15.7 إذا تأثر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح

بها.

2.15.7 إذا استخدم الموقم لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام

بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من البلدية.

وذلك بعد إنذاره لتصحيف الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره

بالإنذار.

3.15.7 إذا تأثر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر

يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

4.15.7 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير

مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

5.15.7 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضمه تحت

الدراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

6.15.7 إذا توفي المستثمر، ولم يقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب لل المستثمار

في تنفيذ العقد.

أحكام عامة: 16.7

1.16.7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي

ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2.16.7 التاريخ الميلادي هو المعمول به في العقد.

3.16.7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من

صاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4.16.7 تُنْهَى هَذِهِ الْمُنَافِسَةُ لِلْأَئْدَةِ التَّصْرِيفِ بِالْعَقَارَاتِ الْبَلْدِيَّةِ الصَّادِرَةِ بِالْأَمْرِ السَّامِيِّ رقم (40152) وَتَارِيخُ 1441/06/29 هـ، وَالْمُعَدَّلَةُ بِالْأَمْرِ السَّامِيِّ رقم (48843) وَتَارِيخُ 1442/08/26 هـ، وَتَعْلِيمَاتُهَا التَّنْفِيذِيَّةُ الصَّادِرَةُ بِالْقَرَارِ الْوَزَارِيِّ رقم (4100561883) وَتَارِيخُ 1441/12/22 هـ وَالْقَرَارَاتُ وَالْتَّعَامِيلُونَ ذَاتُ الْمُصْلَحَةِ.

5.16.7 تُنْهَى هَذِهِ الْمُنَافِسَةُ إِلَى الشُّرُوطِ الْمُصَحِّيَّةِ وَالْفَنِيَّةِ وَالسَّلَامَةِ الْمُلْزَمِ تَوَافِرُهَا فِي الْمَسَاكِنِ الْجَمَاعِيَّةِ لِلْأَفْرَادِ الصَّادِرَةِ بِقَرْرَارِ مَعَالِيِّ وزَيْرِ الْبَلْدِيَّاتِ وَالْإِسْكَانِ رقم 1/4500763245 وَتَارِيخُ 1445/09/11 هـ وَمَا يَسْتَجِدُ عَلَيْهَا مِنْ تَعْدِيلَاتٍ مُسْتَقْبَلَيَّةٍ.

6.16.7 تُنْهَى هَذِهِ الْمُنَافِسَةُ لِلْأَئْدَةِ الْفَرَامَاتِ وَالْجَزَاءَتِ الْبَلْدِيَّةِ الصَّادِرَةِ بِقَرْرَارِ مَجْلِسِ الْوَزَارَاتِ رقم (4300204526) وَتَارِيخُ 1442/02/05 هـ وَالْقَرَارِ الْوَزَارِيِّ رقم (92) فِي 1443/03/12 هـ الْمُبْلَغُ بِهِ الْقَوَاعِدُ التَّنْفِيذِيَّةُ لِلْأَئْدَةِ الْجَزَاءَتِ وَالْفَرَامَاتِ الْبَلْدِيَّةِ، وَجَدْوَلُ الْجَزَاءَتِ وَالْفَرَامَاتِ الْبَلْدِيَّةِ الصَّادِرُ بِالْقَرَارِ الْوَزَارِيِّ رقم (1/4400905854) وَفِي 26/11/1444 هـ وَمَا يَسْتَجِدُ عَلَيْهَا مِنْ تَعْدِيلَاتٍ خَلَالِ كَامِلِ مَدَدِ الْعَهْدِ.

7.16.7 الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وَتَارِيخُ 1442/02/26 هـ وَمَا يَسْتَجِدُ عَلَيْهَا مِنْ تَعْدِيلَاتٍ.

8.16.7 دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).



القسم الثامن: (الاشتراطات الخاصة)

كراسة الشروط والمواصفات

8 الاشتراطات الخاصة:

1.8 مدة العقد:

مدة العقد (20) عشرون سنة شاملة فترة البناء والتجهيز تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخير المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

2.8 فترة التجهيز والبناء:

1.2.8 يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والبناء، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة حسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.

2.2.8 يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدء المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والبناء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

3.2.8 يتلزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من البلدية عند بدء تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والبناء.

3.8 نشاط المشروع:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "سكن عمال" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط وسيتم المفاضلة بين المتقدمين والذي يعرض أعلى قيمة لليجار السنوي.



4.8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدامات لسكن العمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.4.8 يجب حساب نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 4500763245/1 وتاريخ 1445/09/11 وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

2.4.8 أن يكون البناء حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع.

3.4.8 أن تكون الارتدادات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع.

4.4.8 يجب على المستثمر تغيير محيط الموقع والمواقف بالمشروع وفق ما يلي:

- أن تكون من الأشجار الظليلة المحلية والتي توفر استهلاك المياه المستخدمة في الري.
- ألا تكون معيقه لحركة المشاه.
- لا تكون ذات روائح نفاثة.

5.4.8 المحافظة على المجاورين بوضع حلول معمارية في التصميم.

6.4.8 توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ، وأن تكون المداخل والمخارج على الشارع الرئيسي، وألا يقل عرض المداخل والمخارج عن المساحة النظامية لها وأن تكون واضحة وليس بها أي عوائق، ويجب توفير طاقم أمني في جميع المداخل والمخارج.

7.4.8 يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل المشروع وفق النسب الواردة في

الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية

للأفراد، مع ضرورة أخذ موافقة البلدية على كافة الأنشطة الإضافية بالمشروع.

8.4.8 يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتنزيل العمال والبضائع الخاصة

بالموقع.

9.4.8 تصميم ممرات المشاه والشوارع الداخلية، ويجب أن يحقق التصميم تصميم

الممرات والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع، على أن تكون

الشوارع مصممة وفق لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الإطفاء بما

يتناوب مع اشتراطات الدفاع المدني.

10.4.8 إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل السكن وذلك من

خلال وضع إليه سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال

والموظفين داخل المشروع وأن تكون هناك توعية للعمال بأية تقديم

الشكاوى.

11.4.8 يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم مواقف

السيارات الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

12.4.8 يجب أن تكون السبل المداخل للسيارات والمنحدرات ضمن حدود

الموقع.

13.4.8 يجب معالجة الواجهات وفق الكود العماني للمحافظة.

14.4.8 لا يسمح بإقامة التراس أو البلكونة الخارجية في الارتفاعات، ولا يسمح بوضع

أجهزة التكييف ومستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.

15.4.8 توفير مساحات الفرد في غرف النوم، والحد الأدنى للحمامات والمطابخ وفق

النسب الواردة في لائحة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 4500763245/1 وتاريخ 1445/09/11 وما يتجدد عليها من تعديلات مستقبلية.

16.4.8 تجميع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.

17.4.8 يجب توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات.

18.4.8 توفير مصلى يتسع للمصلين وفق الضوابط والشروط التي تصدر من البلدية والجهات ذات العلاقة.

19.4.8 يجب أن يكون سكن الرجال مفصول عن سكن النساء بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمرافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.

5.8 توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن المرافق العامة بتنفيذ كامل البنية التحتية الضرورية والتي تشمل السفلة والانارة والتشجير والرصيف واضافة تمديد شبكة الكهرباء والمياه والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات الضرورية حسب المواصفات الفنية المعتمدة ويكون ذلك على نفقته الخاصة، كما يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير.

6.8 مواقف السيارات:

1.6.8 يلتزم المستثمر بالاشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

2.6.8 يجب على المستثمر توفير الموافق وفق النسب الواردة في لائحة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 1/4500763245 وتاريخ 11/09/1445هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

7.8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.7.8 استخراج التصاريح النظامية من الجهات ذات العلاقة.

2.7.8 يكون المستثمر هو المسؤول أمام البلدية والجهات المختصة في حال تعدد مستأجري وحدات الموقع المنتفعين بها كسكن جماعي للأفراد.

3.7.8 يجب ألا يزيد بأي حال من الأحوال عدد الأفراد عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.

4.7.8 الالتزام بوضع الترخيص البلدي في مكان باز.

5.7.8 يجب على المستثمر تقديم شهادة إشغال مبني (إتمام بناء).

6.7.8 يجب أن يكون بالمشروع مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسئول عن السكن ولديه صلاحية الوصول إلى جميع مراافق السكن وتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.

7.7.8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت.



8.7.8 يجب على المستثمر أن ي العمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الدريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالة الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمان، والتنسيق مع الجهات المختصة.

9.7.8 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية الدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإذخار والإطفاء.

10.7.8 يدق للمستثمر توفير دراسات أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى ودراساته من المدربين.

11.7.8 يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على البلدية سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات والمقياس السعديه ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد المفرودة والأعططال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤلية أن تكون البلدية قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.

12.7.8 يتلزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتحفيير ما يتلزم بذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقة بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتحفيير ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل على أن يتم إصلاح الأعططال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيضاً أقرب) وعلى سبيل المثال إن الحصر يتلزم المستثمر بالاتي:

أ- الصيانة الوقائية:

وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بقصد تفادي التلف

التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستمر القيام بها يلي:

- تنفيذ أعمال الصيانة للموقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين

للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد.

- تدديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات

تنفيذها أو معدلات القيام بها.

- اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية

للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.

ب- الصيانة الإصلاحية:

وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن

الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على الموقع بالحالة التي

أنشئت عليها وتكون كما يلي :

- يلتزم المستثمر بتواجد فني بالموقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل

الأسبوعية والجزاءات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة

الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية .

- لا تتحمل البلدية أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان

نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً.

- يلتزم المستثمر - إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة - بالتعاقد من

شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد .

8.8 تأمين إسعافات الأولية:

على المستثمر تأمين صناديق إسعافات أولية بعدد كاف ومؤبعة في جميع أنحاء السكن ويتم تهيئتها

بصفة مستمرة ومجهزه بجميع الأدوات الازمة (طبقاً للشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من

الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت اشراف شخص مدرب على إجراءات الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

9.8 اللوحتات الإعلانية:

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات اللوحتات التجارية العامة الصادرة بتعظيم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

10.8 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للكود السعودي، وحسب الدليل المبسط للوصول الشامل للمنشأة، والدليل الارشادي للوصول الشامل عن مركز الملك سلمان - حفظة الله - لأبحاث الإعاقة.

11.8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة طبقاً للكود السعودي.

12.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مروية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة والوصولية لموقع المشروع.

13.8 أخذ موافقة البلدية على التصاميم:

يجب على المستثمر أن يقدم جميع المخططات المعمارية (نسخه رقميه - نسخه ورقيه - تصميم ثلاثي الأبعاد)، والمخططات الانشائية والكهربائية والميكانيكية (نسخ رقميه - نسخ ورقيه) الخاصة بالمشروع بكل تفاصيله وأخذ الموافقة عليها على أن يحق للبلدية التعديل عليها وفق الأنظمة واللوائح أو لأي أسباب أخرى تراها البلدية.

14.8 غرامة التأخير:

في حال تأثر المستثمر عن إنتهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الاجار السنوي.

15.8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

1.15.8 يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول دصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الدصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - البلدية بكل صفة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والهقة وإحدايات الخاصة بالموقع.

2.15.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصناعية).

3.15.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقى للمبني.

4.15.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم كتب التشييف والصيانة.

5.15.8 يلتزم المستثمر بتسلیم التقرير المالي يوضح ما يلي:

أ- إثبات سداده فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.

ب- تزويد البلدية بالقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.



القسم التاسع: (الاشتراطات الفنية)

كرامة الشروط والمواصفات



9 الاشتراطات الفنية:

1.9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

اللتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع العمالة والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

اللتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

2.9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها المشروع، وهي:

1.2.9 الارتفاع المسموح به.

2.2.9 نسب البناء.

3.2.9 ارتفاعات البناء على الشوارع المحيطة، وعلى المجاورين.

3.9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1.3.9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني بمحافظة رابغ.

2.3.9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

3.3.9 أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة و توفير الدعامة لكل مرتدى المشروع.

4.3.9 أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

5.3.9 يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيات داخل المشروع.

6.3.9 يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.

7.3.9 يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس.

8.3.9 العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.

9.3.9 استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.

10.3.9 يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذة للماء ملساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوى خال من التقشفات والحفر.

11.3.9 جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وذرايات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.

12.3.9 توفير غرفة مناسبة لمدولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع وآل يسمح بها ضمن الارتفاعات على الشارع.



13.3.9 الالتزام بكافة المتطلبات المعمارية المتعلقة بمساحات الفرف والفراغات

السكنية والفراغات الداخلية والواجهات الخارجية والبروزات والدرج والملامق

العلوية والتلوكية والاضاءة الطبيعية والشرفات والضوابط وفق لائحة الشروط

الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة

بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم 4500763245 وتاريخ 11/09/1445هـ

وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

4.9 الاشتراطات الانشائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الفنية الانشائية الواردة في كود البناء السعودي.

5.9 الاشتراطات الكهربائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي.

6.9 اشتراطات الأعمال الصحية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي.



القسم العاشر: (اشتراطات الأمان والسلامة)

كراسة الشروط والمواصفات



10 اشتراطات الأمن والسلامة:

1.10 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الضرورية لمنع وقوع أضرار أو دوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2.10 استمرار الإضاءة:

يجب استمرار الإضاءة وتوزيعها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد أعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

3.10 تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

4.10 الالتزام بتعليمات واحتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المحلات التجارية الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/ج/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

5.10 المسؤلية عن الدوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن دوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتراطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



القسم الحادي عشر: (المرفقات والملحق)

كراسة الشروط والمواصفات



11 المراقبات (الملاحق):

1.11 نموذج العطاء:

سعادة / رئيس بلدية محافظة رابغ

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / ٢٠١٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير مفعه في محافظة رابغ لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكن عمال بمحافظة رابغ) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل قيمة الضريبة المضافة	
كتابة	رقمًا

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل قيمة الضريبة المضافة	
كتابة	رقمًا

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراسة.

اسم الشركة أو المؤسسة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من:	بتاريخ
نوع النشاط	
رقم الهاتف	رقم الجوال
صندوق البريد	رمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني	
رقم الفاكس	
الاسم	التوقيع



2.11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع):

3.11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر: محضر تسليم موقّع

بيانات المستثمر				
رمز 007	رقم السجل التجاري	اسم الشركة	نوع الشركة	فئة المستثمر
رقم تسجيل المنشأة	رقم المنشأة	مدينة عضوية الفرفة التجارية	تاريخ انتهاء السجل التجاري	تاريخ اصدار السجل التجاري
البريد الالكتروني	رقم الفاكس	رقم الهاتف		

العنوان الوطني			
رقم المبني	اسم الشارع	الحي	المدينة
الرمز البريدي	صندوق البريد		

بيانات الموقع				
وصف الموقع				
الشارع	الحي	مساحة الموقع	نوع الموقع / العقار	رقم الموقع

بيانات العقد			
رقم الفرصة الاستثمارية	نوع الفرصة	اسم الفرصة-المشروع	
تاريخ تسليم العقد	تاريخ توثيق العقد	مدة العقد	رقم العقد
نسبة فترة التجهيز	قيمة فترة التجهيز	قيمة العقد الاجمالية	قيمة الایجار السنوية

تم اعلانه في يوم () الموافق (---/---/2020)م المحدد لتسليم الموقع المحدد بياناته أعلاه فقد تم وقفه على الموقع وعاينته وقد وجد الاتي:

- لا توجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ المحضر هو بداية العقد والانتفاع بالموقع.

- توجد بعض العوائق التي تمنع تسليم الموقع للمستثمر وهي كما يلي:

ملاحظات

إقرار المستثمر

(اقر بأنني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاها وذلك في يوم)
المواافق (--/-/-/20--)م بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة للحالة شرعاً وبأنني قبلت على حاله
 في تاريخ استلامه.

الاعتماد			
الجهة التي يمثلها المندوب	التوقيع	البريد الإلكتروني	اسم المندوب

الختم الرسمي

٤.١١ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

١.٤.١١ اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢.٤.١١ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلدية والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

٣.٤.١١ اطلع على القرار المسادي (الكروري التنظيمي) وما ورد به من تعليمات وملحوظات.

٤.٤.١١ عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الهوية الوطنية	الاسم
رقم الهاتف	رقم الجوال
التاريخ	التوقيع

الختم الرسمي