وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

فرص

بلدية محافظة رابغ

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
إيواء ونقل بري للبضائع
بمحافظة رابغ

إدارة تنمية الاستثمار

2026 م

بسم الله الرحمن الرحيم

كلمة القيادة

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز ال سعود "حفظة الله"

" أبوابنا مفتوحة، وآذاننا صاغية لكم في أي وقت ... اقتصادنا حر، والفرص متاحة في كل مناطق المملكة، ويهمنا دعمكم ومساندتكم وتشجيعكم ".

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز "حفظة الله"

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء.

"لا شك أن الاستثمار هو إحدى الوسائل التي ستساعدنا على تحقيق طموحات وتطلعات رؤية المملكة 2030، بما في ذلك تنمية وتنويع الاقتصاد واستدامته، ونقل وتوطين التقنية، وتطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة، وتوفير فرص العمل، وصقل مهارات ثرواتنا البشرية وتعزيز قدراتها، لنترك إرثًا من الازدهار لأجيال الغد".

لماذا تستثمر في محافظة رابغ؟

- الموقع الاستراتيجي المميز
- الموارد الطبيعية والبيئة البحرية
- تنوع القطاعات الاستثمارية
- التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية

فهرس المحتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة: 6

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات: 7

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى: 8

1 مقدمة: 10

2 وصف الموقع: 12

3 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم: 14

4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء: 19

5 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف: 21

6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع: 23

7 الاشتراطات العامة: 25

8 الاشتراطات الخاصة: 34

9 الاشتراطات الفنية: 42

10 اشتراطات الأمن والسلامة: 46

11 المرافقات (الملاحق): 48

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 الالكتروني **(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 الفرصة الاستثمارية)**، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

	المستندات المطلوبة في الموقع الإلكتروني **(فرص)**
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.
2	توكيل رسمي موثق **(إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)**.
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
4	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
5	سجل تجاري ساري المفعول **(يطابق النشاط الاستثماري للفرصة)**.
6	الرقم الضريبي.
7	شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
8	شهادة الالتزام بالسعوده.
9	نسخه من نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة **موقع ومختوم**.
10	إقرار المستثمر المرفق بالكراسة موقع ومختوم.
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 او ممن يفوضه لذلك مختوماً بختمة، مع اثبات تاريخ التوقيع.

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	امانةمحافظة جدة.
البلدية	بلدية محافظة رابغ.
الادارة	إدارة تنمية الاستثمار ببلدية محافظة رابغ.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، 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 تحدد البلدية موقعه، 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 الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "**فرص**".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سـريان العقد ودفع إيجار السـنة الأولى:

البيـــان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الاعلان.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الاعلان.
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحدده البلدية.
تاريخ توقيع العقد	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 تسـليم العقار بموجب محضـر تسـليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشـعاره خطياً وتحسـب بداية سـريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولي	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 إيواء ونقل بري للبضائع**) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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 المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا: -

- إدارة تنمية الاستثمار.
- تليفون: 0124221212 تحويلة (141)
- فاكس: 0124221512

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

القسم الثاني:
(وصف العقار)

كراسة الشروط والمواصفات

2 وصف الموقع:

1.2 بيانات الموقع:

الموقع	محافظة رابغ	الحي	الصناعية
رقم القطعة	30 - المرحلة الثانية		
حدود العقار	شمالاً	حسب الكروكي المرفق	
	جنوباً	حسب الكروكي المرفق	
	شرقاً	حسب الكروكي المرفق	
	غرباً	حسب الكروكي المرفق	
النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة إيواء ونقل بري للبضائع)		
نوع الموقع	أرض فضاء		
مساحة الموقع	2م (43979.94)		

2.2 بيانات أخرى:

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

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

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

4.2.2 على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي 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 إيواء ونقل بري للبضائع)** التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما 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 والاسكان 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 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.

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 الالتباس في المضمون.

3.3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم 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 الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

5.3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وبوابة 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 الالكترونية 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 الالكتروني 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 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.

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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

9.3 الضمان:

1.9.3 يجب أن يُقدم 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، وقابلاً 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 مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10.3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد 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

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 وفقا لما تقضي 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 بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار بالمدن السعودية **"فرص"** furas.momah.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

3.4 معاينة العقـــار:

على المســتثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصـوص 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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2.5 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 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 تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

5.5 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 مصدقا من الغرفة التجارية.

القسم السادس:
(الترسية والتعاقد وتسليم الموقع)

كراسة الشروط والمواصفات

6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1.6 الترسية والتعاقد:

1.1.6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية 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، وفى حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

2.1.6 يجوز للبلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء **(الإيجار السنوي)** قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصالحية ذلك.

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

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 البلدية 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 تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

القسم السابع:
(الاشتراطات العامة)

كراسة الشروط والمواصفات

7 الاشتراطات العامة:

1.7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (**كهرباء ـــ مياه ـــ صرف صحي –هاتف ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة**) على مسئوليته 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 والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

1.3.7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (**إنشاء وتشغيل وصيانة إيواء ونقل بري للبضائع**) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

2.3.7 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.

4.7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (**إنشاء وتشغيل وصيانة إيواء ونقل بري للبضائع**) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

5.7 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد 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 البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3.5.7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد.

4.5.7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد 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 اللازمة 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 للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2.6.7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

4.6.7 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور 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 تقريرا إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

8.7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها 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 للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

10.7 موعد سداد الأجرة السنوية:

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

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

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 محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الايجار 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 الايجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الايجار السنوي حسب بنود العقد.

12.7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.12.7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة 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 الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3.12.7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4.12.7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 مسئولية عن ذلك.

5.12.7 تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن السلامة اللازمة 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 1435/3/8هـ.

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 الموقع 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 والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير معتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

2.14.7 يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء – المياه – الاتصالات.....) .

3.14.7 تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

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

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

15.7 فسخ العقد:

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

1.15.7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2.15.7 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 البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

3.15.7 إذا تأخر 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 بوضعه تحت الحراسة، او جرى حل الشركة وتصفيتها.

6.15.7 إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

16.7 أحكام عامة:

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 مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4.16.7 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

5.16.7 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالاشتراطات الخاصة بالمستودعات والمخازن الصادرة من وزارة البلديات والإسكان لعام 1441هـ وبالتعميم الصادر من معالي الوزير رقم (1/4400454761) بتاريخ 1444/07/28 هـ

6.16.7 تخضع هذه المنافسة للائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات والغرامات البلدية، وجدول الجزاءات والغرامات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم(4400905854/1) في 1444/11/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

القسم الثامن:
(الاشتراطات الخاصة)

كراسة الشروط والمواصفات

8 الاشتراطات الخاصة:

1.8 مـدة العقد:

مدة العقد (20) عشرون سنة شاملة فترة الانشاء والتجهيز تبدأ من تاريخ تسـليم الموقع من البلدية للمسـتثمر بموجب محضـر تسـليم موقع من الطرفين شـريطة ألا يزيد ذلك عن شـهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المسـتثمر عن توقيع محضـر تسـليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحتسـب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2.8 فترة التجهيز والإنشاء:

1.2.8 يمـنح المسـتثمر فتـرة (10%) مـن مـدة العقـد للتجهيـز والإنشـاء، وهـي فتـرة زمنيـة غيـر مدفوعـة الأجـرة وفـي حـال لـم يكمـل المسـتثمر إنشـاء المشـروع فـي هـذه الفتـرة فعليه فـي هـذه الحالـة سـداد قيمـة عطائـه المـالي عـن هـذه الفتـرة حسـب مـا تـنص بـه لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.

2.2.8 يحـق للبلديـة إلغـاء العقـد فـي حـال عـدم بـدأ المسـتثمر فـي تجهيـز أو إنشـاء عناصـر المشـروع وانتهـاء فتـرة التجهيـز والإنشـاء وذلـك بسـبب يرجـع لتقصـيره فـي الوفـاء بالالتزامات التعاقدية.

3.2.8 يلتـزم المسـتثمر بأخـذ الموافقـة الخطيـة مـن البلديـة عنـد بـدأ تشـغيل الموقـع وبعـد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.

3.8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد السنوي):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

4.8 أنشطة الايواء:

1.4.8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بالاشتراطات الخاصة بالمستودعات والمخازن الصادرة من وزارة البلديات والإسكان لعام 1441هـ وبالتعميم الصادر من معالي الوزير رقم 1/4400454761 بتاريخ 1444/07/28 هـ

2.4.8 تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.

3.4.8 لا يصرح بممارسة النشاط التجاري والعرض بالموقع.

4.4.8 لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل الموقع.

5.4.8 يحق للمستثمر تقديم حلول تخزين مختلفة ومتنوعة (كساحات تخزين حاويات النقل، وساحات مظللة لتفريغ البضائع وما في حكمها) على ألا تقل مساحة المستودعات عن 30% من نسبة البناء المسموح بها.

5.8 أسلوب وطريقة التخزين:

1.5.8 يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.

2.5.8 ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.

3.5.8 يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

6.8 مواقف السيارات:

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

7.8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

1.7.8 يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة حسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.

2.7.8 الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

8.8 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات. هذا بالإضافة إلى توفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

9.8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

1.9.8 يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حوادث لا سمح الله.

2.9.8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا **(كل ستة أشهر)** من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت.

3.9.8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

4.9.8 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشاء ت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

5.9.8 يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى وحراسته من المخربين.

6.9.8 يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على البلدية سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات والمقاييس السعودية ووفقا للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤولية أن تكون البلدية قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.

7.9.8 يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتغيير 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 الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال ال الحصر يلتزم المستثمر بالاتي:

أ- الصيانة الوقائية:

وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:

- تنفيذ أعمال الصـيانة للمواقع لكي يصـبح في أوضـاع وأحوال من شـأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد.
- تحديد فترات صـيانة 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:

وتشـمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى أخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاسـتهلاك والاسـتعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي :

- يلتزم المسـتثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصـيانة خلال أيام العطل الأسـبوعية والإجازات الرسـمية ومواسـم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقا للاتفاقية .
- لا تتحمل البلدية أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أيا كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفردا.
- يلتزم المسـتثمر – **إذا لم يكن لديه قسـم خاص بأعمال الصـيانة** – بالتعاقد من شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد .

10.8 العاملون:

يلتزم المسـتثمر بالعمل حسـب الاشـتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السـعودية بما يخص العاملين.

11.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

12.8 اخذ موافقة البلدية على التصاميم:

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

13.8 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لدية عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل **(500 ريال)** عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة **10%** من قيمة الايجار السنوي.

14.8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

1.14.8 يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند – وصف البند – وحدة القياس – الكمية – ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر – الاستشاري المعتمد – البلدية بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.

2.14.8 يلتـزم المسـتثمر عنـد نهايـة العقـد بتسـليم مخططـات مـا بعـد التنفيـذ لجميـع الأعمـال ولا تقتصـر علـى (الأعمـال المدنيـة – الأعمـال الكهربائيـة – الأعمـال الميكانيكيـة - الأعمال الصحية) .

3.14.8 يلتـزم المسـتثمر عنـد نهايـة العقـد بتقـديم شـهادة سـلامة إنشـائية لجميـع مكونـات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.

4.14.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.

5.14.8 يلتزم المستثمر بتسليم 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)

كراسة الشروط والمواصفات

9 الاشتراطات الفنية:

1.9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

1.1.9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

2.1.9 الالتزام باعتماد كافة أعامل التصميم والاشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والاسكان، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

2.9 تخطيط وتصميم الموقع:

على المستثمر تخطيط الموقع وفق الاشتراطات الفنية مع أخذ موافقة البلدية على التصميم قبل البدء في استخراج الرخص والتنفيذ، مع القيام بجميع الأعمال اللازمة لذلك من سفلته وأعمال البنية التحية لكامل الموقع أو تنفيذ أي خدمات أخرى.

3.9 الاشتراطات المعمارية:

1.3.9 أن يكون التصميم المعماري للموقع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمحافظة رابغ.

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

3.3.9 الارتدادات: حسب الأنظمة المعمول بها بالمنطقة.

4.3.9 الحد الأقصى للارتفاع لا يزيد عن ثمانية أمتار شاملا الميزانين إن وجدت.

5.3.9 يصرح بعمل ميزانين بشرط أن يكون استخدامه تابع للدور الأرضي، ويكون مدخله من داخل الطابق الأرضي، ولا يصرح بعمل مداخل منفصلة للميزانين.

6.3.9 يصرح ببناء مكاتب لخدمة النشاط بحيث لا تزيد مساحة البناء عن (10%) من المساحة المبنية.

7.3.9 يجب توفير الإضاءة والتهوية الكافية سواء عن طريق الإضاءة والتهوية الطبيعيتين أو عن طريق الإضاءة والتهوية الصناعية.

8.3.9 يجب أن يتم بناء دورات مياه في المستودعات بمعدل دورة مياه واحدة لكل 2000 متر مربع من مساحة المستودع، وعلى ألا تقل عن دورة مياه واحدة بالإضافة إلى دورات المياه الخاصة بمكاتب الإدارة.

9.3.9 يمكن إقامة غرفة بمنافعها للحارس بحيث لا تزيد مساحتها مع المنافع عن (25) متر مربع.

10.3.9 يجب أن يتم توفير أماكن للتفريغ والتحميل تتناسب مع استخدام المستودع. ويمكن أن تكون أماكن التفريغ والتحميل مغطاة وبارتفاع لا يقل عن خمسة أمتار.

11.3.9 يجب عمل رصيف خارجي وبارتفاع مناسب للشحن والتفريغ على ألا يؤثر ذلك على مواقف السيارات الكائنة في الارتدادات.

12.3.9 يجب أن تفتح الأبواب الرئيسية على الشارع الرئيسي فقط فيما عدا أبواب الطوارئ فيمكن أن تفتح على الشوارع الفرعية.

13.3.9 لا يسمح باستخدام أي مواد قابلة للاشتعال في إنشاء المستودعات.

14.3.9 في حالة وجود سور محيط بالمبنى فيجب أن تكون الأجزاء المقابلة منه للشارع الرئيسي من الحوائط الطوب أو الحوائط الطوب والمصبعات المعدنية الزخرفية ولا يقل ارتفاعه عن ثلاثة أمتار.

4.9 الاشتراطات الإنشائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الفنية الإنشائية 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 الأمن والسلامة)

كراسة الشروط والمواصفات

10 اشتراطات الأمن والسلامة:

1.10 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث 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 واشتراطات 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/و/2/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

5.10 المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

القسم الحادي عشر:
(المرفقات والملاحق)

كراسة الشروط والمواصفات

11 المرافقات (الملاحق):

1.11 نموذج العطاء:

سعادة / رئيس بلدية محافظة رابغ الموقر،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة رابغ لاستثماره في **(إنشاء وتشغيل وصيانة إيواء ونقل بري للبضائع)** 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 هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

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

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

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		الرمز البريدي	
العنوان الوطني			
البريد الالكتروني			
رقم الفاكس			
الاسم		التوقيع	

2.11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):

المملكه العربيه السعوديه
وزارة البلديات والاسكان
بلديه محافظة رابغ

بلدية محافظة رابغ

رفع مساحي

اسم المخطط	مخطط الصناعات الخفيفة 2
الموقع	حي الصناعية - رابغ
رقم الاعتماد	ر / 10 / 27
اسم المالك	بلدية محافظة رابغ
تاريخ الاعداد	1447 / 07 / 19 هـ
مقياس الرسم	1 : 2500

الاتجاه	الذرعة	الحدود	النقطة	شرقيات	شماليات
شمال	م 274.94	يحده رقم القطعة 28	1	508356.8620	2517399.3360
جنوب	م 275.02	يحده رقم القطعة 32	2	508398.7729	2517244.9898
شرق	م 159.93	يحده رقم القطعة 29	3	508133.3319	2517173.0107
غرب	م 159.93	شارع بعرض 30 متر	4	508091.5001	2517327.3783

المساحة	م2 43979.94	(ثلاثة و أربعون ألف و تسعة مائة و تسعة و سبعون متر مربع)

3.11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم موقع

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

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

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

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

انه في يوم ( ) الموافق (--/--/--20)م المحدد لتسـليم الموقع المحدد بياناته أعلاه فقد تم الوقوف على الموقع ومعاينته وقد وجد الاتي:

- لا توجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ المحضر هوا بداية العقد والانتفاع بالموقع.
- توجد بعض العوائق التي تمنع تسليم الموقع للمستثمر وهي كما يلي:

ملاحظات

إقرار المستثمر

اقر بأنني اســتلمت بموجب هذا المحضــر العقار الموضــح بياناته أعلها وذلك في يوم ( ) الموافق (--/--/--20)م بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شــرعاً وبأنني قبلت على حاله في تاريخ استلامة.

الاعتماد			
اسم المندوب	البريد الالكتروني	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب

الختم الرسمي

4.11 إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

1.4.11 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

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

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

3.4.11 اطلع على القرار المساحي (الكروكي التنظيمي) وما ورد به من تعليمات وملاحظات.

4.4.11 عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم		الهوية الوطنية	
رقم الجوال		رقم الهاتف	
التوقيع		التاريخ	

الختم الرسمي