

## مصنع بك وخرسانة (٢٩)

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة



## قائمة تدقيق لمقدمي 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](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 في الموعد والمكان المعين عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (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		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة.		
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٨	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



## تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو مصنع الخرسانة الجاهزة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مصنع الخرسانة الجاهزة.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة الجاهزة.
مقدم العطاء:	بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
مصنع الخرسانة الجاهزة:	هو مصنع يقوم بإنتاج الخرسانة جاهزة الخلط، والتي تستخدم في المشروعات الإنشائية.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"



أ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	البيان
التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
	تاريخ الإعلان
	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	موعد فتح المظاريف
	إعلان نتيجة المزايمة
	موعد الإخطار بالترسية
	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	تاريخ تسليم العقار
	بداية سريان مدة العقد
	موعد سداد اجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب بلدية البدائع في طرح منافسة عامة للمستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (مصنع بلوك وخرسانة) الواردة بياناته في وصف العقار للإنشاء والإدارة والتشغيل وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب الأمانة / 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 للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، بالتوجه إلى إدارة الاستثمارات بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً أو الاتصال على الرقم ٠١٦٣٣٢٠٠٣٦ أو مراسلتنا عبر الإيميل [albadaya.m@qassim.gov.sa](mailto:albadaya.m@qassim.gov.sa)





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

## 2. وصف العقار





## 2. وصف العقار

نوع النشاط	مصنع بلوك وخرسانه ٢٩
مكونات النشاط	مصنع بلوك وخرسانه
موقع العقار	المدينة البدائع الشارع فرعي
حدود العقار	رقم المخطط ٢٢٢/ق
	رقم ٢٩
	شمالاً : القطعة رقم ٢٧ بطول ٣٠٠م
	جنوباً : القطعة رقم ٣١ بطول ٣٠٠م
	شرقاً : شارع عرض ٣٠م بطول ١٠٠م
غرباً : القطعة رقم ٣٠ بطول ١٠٠م	
نوع العقار	مصنع خرسانه وبلوك ( ارض فضاء )
مساحة الأرض	٢٣٠,٠٠٠م
مساحة المباني	
نوع البناء	

بيانات أخرى  
على المستثمر مراجعة البلدية والجهات ذات العلاقة لإستخراج التراخيص اللازمة





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:  
3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات التقدم في هذه المزايدة ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.  
3/2 سرية المعلومات:  
جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.
- 3/3 تقديم العطاءات :  
تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 3/4 لغة العطاء:  
3/4/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.  
3/4/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- 3/5 مكان تقديم العطاءات:  
عن طريق الموقع الإلكتروني (فرص) وإرفاق أصل الضمان بظرف مختوم للبلدية /إدارة الاستثمارات.
- 3/6 موعد تقديم العطاءات:  
3/1 يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالأعلان في الجريدة الرسمية ومنصة فرص.
- 3/7 موعد فتح المظاريف:  
الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالأعلان في الجريدة الرسمية ومنصة فرص
- 3/8 تقديم العطاء:  
3/8/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
3/8/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



٣/٨/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

#### ٣/٩ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
٣/٩/١ 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 المزايمة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
٣/٩/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٩/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

#### ٣/١٠ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة البلدية 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.

#### ٣/١١ الضمان:

٣/١١/١ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.  
٣/١١/٢ يستبعد كل عطاء مالم يقدم أصل الضمان للبلدية بظرف مختوم قبل فتح المظاريف، بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ٣/١٢ موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### ٣/١٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
٣/١٣/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٣/١٣/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسنول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٣/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٣/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.



٣/١٣/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقا  
للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

١٣/٣/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها الأصل عبر تطبيق فرص، موقعا  
عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيدا لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

5. ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب  
الصلاحيّة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل  
لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى  
جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك  
قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو  
المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى  
ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابية.
- 5/3 سحب العطاء:  
لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من  
صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

سوف يكون فتح المظاريف الكتروني عبر برنامج فرص.





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/ 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.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

7. الاشتراطات العامة



## 7. الاستراطات العامة

- 7/1 **توصيل الخدمات للموقع:**  
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 **البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- 7/3 **الحصول على الموافقات وترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.  
**حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/4/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاستراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/4/2 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.
- 7/4/3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التجديد بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/4 **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما من تنفيذ مصنع الخرسانة الجاهزة ومطابقتها للمواصفات.
- 7/5 **استخدام العقار للغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7 **موعد سداد الأجرة السنوية:**  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمماً إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 **متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
7/1/1/1 وضع الحماية اللازمة لجميع المعدات المتحركة الخطرة مثل: السيور، والتروس، والبكرات، وغيرها.



- 7/11/2 توفير الإسعافات الأولية، ومعدات، وأدوات إطفاء الحريق في الموقع، وتدريب العاملين عليها.
- 7/11/3 إلزام العاملين بإرتداء الخوذات، والكمادات، والأحذية، والقفازات، والنظارات الواقية أثناء العمل.
- 7/11/4 تنظيم الحركة المرورية داخل وخارج الموقع، ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
- 7/11/5 أن تخضع جميع عناصر المصنع وأماكن التخزين والعاملين بالمصنع لأنظمة وتعليمات السلامة العامة التي يجري العمل بها من قبل الدفاع المدني.
- 7/11/6 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تادية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
7/13/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك.  
7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/11 أحكام عامة:**  
7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.  
7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
7/13/1 تخضع هذه المزايدة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:  
مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:  
يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- 8/3 المحافظة على البيئة:  
1. يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الأسمنت بهواء الموقع والمناطق المجاورة له، ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء وللبيئة والتلوث بالضوضاء.  
2. لا يسمح بتسرب المخلفات الناتجة عن غسل المعدات، والخلاطات المركزية، والشاحنات، ومضخات الأسمنت، وغيرها من المياه إلى التربة والمياه الجوفية، أو تسربها إلى الوديان القريبة.  
3. سفلتة طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية لنقل الخلاطات المركزية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء المخلوط بالأسمنت، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.  
4. حماية الطرق العامة من تسرب مواد الركام والأسمنت والخرسانة، ونقل الخرسانة المصنعة حديثاً في شاحنات (الخلاطة) مخصصة لذلك مع أخذ الاحتياطات الضرورية لمنع سقوط الخلطة في الشوارع العامة.  
5. يتم التخلص من مخلفات الخرسانة في المصنع بعد التفريغ، وغسل وعاء خلط الخرسانة الخاص بالشاحنات، كما يتم التخلص من كافة المخلفات الأسمنتية الأخرى التي تنتشأ في المصنع، بحيث تجمع هذه المخلفات في أحواض يتم التخلص من محتوياتها في الأماكن وبالطريقة التي تحددها الأمانة/البلدية وحسب توجيهاتها.  
6. يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات، أو غسل الشاحنات الخلاطة على الطرق العامة، أو خارج موقع المصنع.  
7. التقيد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وإصدار عنها لاحقاً من تعليمات.
- 8/4 معايرة الأجهزة والمعدات والموازين:  
يتعهد المستثمر قبل تشغيل المصنع بالحصول على شهادات معايرة للموازين والأجهزة الخاصة بتصنيع الخرسانة من فروع وزارة التجارة، أو من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة؛ وذلك حماية للمستهلكين، وفي حالة عدم الالتزام يحق للأمانة/البلدية إغلاق نشاط المصنع بعد إنذاره بذلك.
- 8/5 اشتراطات التشغيل والصيانة:  
8/5/1 تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة جميع الأجهزة والمعدات والموازين وفقاً لتعليمات جهات التصنيع، والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس، أو أي جهة معتمدة من قبلها.  
8/5/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.



- 8/6 المواصفات والجودة:**
- 8/6/1 تكون متطلبات الخلطة الخرسانية وفقا للمواصفات القياسية المتبعة من ناحية تدرج الركام، وخواصه الفيزيائية، وكمية ونوع الأسمنت المستخدم في الخلطة.
- 8/6/2 تخضع جميع المواد المستخدمة والخلطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقا للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة/ البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/البلدية إغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.
- 8/6/3 الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة الخرسانة المنتجة المطبقة حاليا والمعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.
- 8/7 الجهاز الفني للمصنع:**
- يكون الجهاز الفني المسئول عن تشغيل المصنع مؤهلا في مجال تصنيع وبيع الخرسانة، على أن يضم الجهاز الفني التخصصات التالية كحد أدنى:

العدد	التخصص
١	مهندس مواد
٢	فني تقنية خرسانة
٢	فني مختبر
١	مراقب استقبال وتنسيق عمليات الشاحنات





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

## 9. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

9/1 إنشاء المصنع: يلتزم المستثمر بإنشاء المصنع ومرافقه، ويلتزم في قيامه بذلك بعدم استخدام مواد غير مقاومة للحريق.

9/2 ٧/٩ الاشتراطات الخاصة بالتسهيلات facilities والعمليات الفنية:

9/2/1 متدايلات تخزين ومناولة المواد:

9/2/1/1 الأسمنت:

- ضرورة توفر وعاء silo مستقل لكل نوع من الأسمنت.
- وضع البيانات أو العلامات الخاصة بكل وعاء توضح نوع الأسمنت.
- أن تكون الأوعية محكمة الغلق وتسمح بحرية الحركة عند فتحة التفريغ.

9/2/1/2 الركام:

- يتم تخزين الركام بطريقة تمنع حدوث انفصال حبيبي له أو تكسرات
- وضع جوائط تفصل بين أنواع الركام المختلفة ومقاساته.
- وضع فواصل أو حواجز كافية لمنع تداخل أنواع الركام المختلفة
- أن تكون تشوينات الركام على قاعدة صلبة.
- العمل على عدم تعرض الركام للتلوث والأتربة.
- أن يتم نقل ومناولة الركام بطريقة لا تسبب حدوث انفصال حبيبي للركام.
- توفر أوعية bins مستقلة لكل نوع من أنواع الركام تكفي لمنع وجود تداخل بينها.

9/2/1/3 الماء:

- ضرورة توفر مصدر كاف للماء بحيث يتم ضخه إلى محطة الخلط بطريقة لا تؤثر على دقة القياس.

9/2/1/4 الإضافات:

- يتم تخزين الإضافات بطريقة تضمن حمايتها من التلوث.
- حماية أوعية تخزين الإضافات من أشعة الشمس.

9/2/2 متطلبات محطة التعبئة المركزية والخلطة المركزية:

9/2/2/1 طريقة الخلط :

تكون طريقة الخلط إما بالخلط أو بالخلط في الشاحنة

9/2/2/2 نظام التحكم في عملية الخلط :

يراعي ما يلي:

1. توفر نظام آلي للتحكم في الأوزان.
2. توفر نظام آلي للتحكم في الأحجام.
3. ضرورة توافر أجهزة تسجيل في محطة التعبئة المركزية قادرة على حفظ سجل دائم لكميات المواد (الأسمنت، الركام، الماء) التي تم قياسها في أي دفعة من الخرسانة المنتجة.

9/2/2/3 الموازين ودقة قياس المواد:

1. أن تكون دقة الموازين في حدود ٠,٢% من سعة الميزان.
2. وجود أوزان معيارية لفحص دقة الموازين (٢٥٠ كجم كحد أدنى).



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

4. تكون دقة قياس كميات المواد بالموازين وفقاً لما يلي:

- ٢% من الوزن المطلوب للركام في حالة الموازين المستقلة لكل نوع من الركام.
- ١% من الوزن المطلوب لكل نوع في حالة استخدام ميزان واحد لجميع أنواع الركام.
- ١% لقياس حجم أو وزن الماء من إجمالي الكمية المطلوبة.
- ٣% من الكمية المطلوبة للإضافات أو  $\pm$  حجم الحد الأدنى للجرعة لكل ١٠٠ كجم من الأسمنت أيهما أعلى.

9/2/2/4 طريقة إصدار الفواتير:

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

1. اسم المصنع أو علامته التجارية أو كليهما.
2. الرقم المسلسل لسند الاستلام و الفاتورة.
3. التاريخ ورقم الشاحنة.
4. اسم المشتري واسم الموقع ومكانه.
5. صنف الخرسانة.
6. قابلية التشكيل المحددة.
7. حجم الخرسانة بالمتر المكعب للشاحنة الواحدة.
8. النسبة الوزنية أو الحجمية لمركبات الخلطات الخرسانية.
9. نوع الأسمنت المستخدم.
10. نوع وأقصى مقياس للركام.
11. أنواع الإضافات Admixtures إن وجدت.
12. وقت الخلط.
13. وقت التحميل ووقت الوصول.
14. اسم سائق الشاحنة.
15. خانة خاصة بتوقيع العميل وتاريخ ووقت التوقيع.
16. الفترة الزمنية المسموح بها بين زمن الخلط في المصنع وزمن الصب في الموقع.
17. اسم المواصفة الفنية المعمول بها.
18. نتائج الاختبارات التي تجري في الموقع قبل الصب لقوام الخرسانة مثل اختبار الهبوط slump test أو غيره.

9/2/3 متطلبات شاحنات خلط ونقل الخرسانة:

1. يجب أن تكون الشاحنات الناقلة للخرسانة الجاهزة في حالة جيدة وخالية من تراكم الأسمنت والخرسانة عليها، وألا تحمل هذه الشاحنات بأكثر من الحمولة المسموح بها على الطرق، أو الحمولة المسموح بها للشاحنة أيهما أقل وذلك لضمان السلامة العامة.
2. أن يكون سطح القمع والزلاق chute أملس ونظيفاً.
3. وجود رقم واضح أو أمر لكل شاحنة.
4. وجود اسم وشعار المصنع بشكل واضح على الشاحنة.
5. أن يعمل عداد دوران برميل الشاحنة بشكل سليم.
6. أن يكون عداد الماء آلة جيدة.

9/2/4 احتياطات إنتاج الخرسانة في الجو الحار:



1. وجود مبرد ماء على الأقل في المصنع يعمل بصورة جيدة لتبريد المستخدم في الخلطات الخرسانية، وذلك لمنع ارتفاع حرارة الخرسانة الجاهزة عن الحدود المسموح بها خد. رصاً في فصل الصيف.
2. تسقف تشوينات الركام للحماية من أشعة الشمس.
3. وضع رشاشات ماء فوق تشوينات الركام.
4. يستحسن توفر مصنع تلج في المصنع.
5. توفر خزان ماء مستقل ومعزول للماء البارد.
6. أن تكون أنابيب نقل الماء البارد إلى محطة الخلط مدفونة أو معزولة حرارياً.
7. طلاء أوعية الأسمنت باللون الأبيض والفاتح.
8. طلاء براميل نقل الخرسانة باللون الأبيض أو الفاتح.

#### 9/2/5 متطلبات مختبر الجودة والتجهيزات الخاصة به:

9/2/5/1 أن تكون المساحة كافية للقيام بجميع أنشطة المختبر وبشكل منظم، بحيث يؤخذ في الاعتبار توافر أماكن مخصصة لتخزين العينات والمسطحات، التي يحتاج إليها كسر العينات وغرف أحواض المعالجة واختبارات الخرسانة المتصلدة، وكذلك اختبارات تحليل المياه واختبارات الركام والأسمنت (الكيميائية والميكانيكية) واختبارات المواد المضافة والأماكن المخصصة للعاملين في المختبر وغيرها من أعمال المختبر.

9/2/5/2 توافر الأجهزة الضرورية والتجهيزات الأساسية والإضافية في المختبر مثل:

1. ماكينة كسر عينات الخرسانة.
  2. جهاز تقسيم العينات.
  3. مجموعة مناخل قياسية ومنها منخل رقم ٢٠٠.
  4. مجموعة قياس الكثافة النوعية للركام.
  5. جهاز لوس أنبوس.
  6. جهاز تعيين نسبة الفراغات.
  7. ميزان دقة ١ جرام وميزان ٠,١ جرام.
  8. فرن تجفيف.
  9. وعاء تعيين وحدة الوزن.
  10. أحواض ماء للمعالجة.
  11. مكعبات قياسية (١٥×١٥×١٥ سم).
  12. مجموعة مكعبات قياسية (٢×٢×٢ بوصة).
  13. قوالب أسطوانية قياسية (١٢×٦ بوصة).
  14. جهاز قياس الهبوط slump.
  15. جهاز قياس درجة الحرارة.
  16. جهاز قياس زمن الشك للأسمنت.
  17. جهاز قياس زمن الشك للخرسانة.
  18. ماكينة أخذ عينات قلب الخرسانة.
  19. أجهزة اختبار غير متلفة للخرسانة.
  20. خلاطة لعمل الخلطات التجريبية.
- 9/2/5/3 أن يكون المختبر مكيفاً وجيد التهوية ومنظماً بشكل جيد.
- 9/3 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:



- 9/3/1 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 9/3/2 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإدارة وتشغيل مصانع الخرسانة  
الجاهزة

10. المرفقات "الملاحق"



**ضريبة القيمة المضافة :**

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



## نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية البدائع  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم  
تأجير موقع في مدينة البدائع لاستثماره في إنشاء وإدارة وتشغيل مصنع خرسانة جاهزة قطعه  
رقم (٢٩)  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
علي كافة الإشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة  
نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح اعلاه بأجرة سنوية قدره  
( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد  
توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة  
في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:  
التوقيع  
التاريخ

.....  
الختم الرسمي



## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم الاشتراطات والمعايير والفنية لإقامة مصانع بيع الخرسانة الجاهزة الصادرة من وزارة البلديات والاسكان
3. عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

