



كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨-٧	مقدمة	١
١٠-٩	وصف العقار	٢
١١	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٣
١٢	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	
١٢	٣/٢ لغة العطاء	
١٢	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٢	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٢	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٢	٣/٦ تقديم العطاء	
١٣	٣/٧ كتابة الاسعار	
١٣	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٣	٣/٩ الضمان	
١٣	٣/١٠ موعد الافراج عن الضمان	
١٤-١٣	٣/١١ مستندات العطاء	
١٤	٣/١٢ سرية المعلومات	
١٥	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٦	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٦	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	
١٦	٤/٣ معاينة العقار	
١٧	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٨	٥/١ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٨	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٨	٥/٣ سحب العطاء	
١٨	٥/٤ تعديل العطاء	
١٨	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
١٩	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢٠	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢٠	٦/٢ تسليم الموقع	
٢١	٧ الاشتراطات العامة	٧
٢٢	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٢	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٢	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٢	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٢	٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	

٢٣	٧/٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ
٢٣	٧/٧	تقرير المكتب الاستشاري
٢٣	٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له
٢٣	٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٣	٧/١٠	متطلبات الأمن والسلامة
٢٤	٧/١١	موعد سداد الأجرة السنوية
٢٤	٧/١٢	فسخ العقد
٢٥	٧/١٣	الغاء العقد للمصلحة العامة
٢٥	٧/١٤	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٥	٧/١٥	احكام عامة
٢٦	٨	الاشتراطات الخاصة
٢٧	٨/١	٨/١ مدة العقد
٢٧	٨/٢	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء
٢٧	٨/٣	٨/٣ خدمات وانشطة المشروع
٢٨-٢٧	٨/٤	٨/٤ الأمن والسلامة من الحرائق
٢٨	٨/٥	٨/٥ المحافظة على البيئة
٢٨	٨/٦	٨/٦ معايير الأجهزة والمعدات والموازين
٢٨	٨/٧	٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة
٢٨	٨/٨	٨/٨ المواصفات والجودة
٢٨	٨/٩	٨/٩ الجهاز الفني للمصنع
٢٩	٨/١٠	٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
٣٠	٩	اشتراطات الأمن والسلامة
٣١	٩/١	٩/١ الإجراءات الأمنية
٣١	٩/٢	٩/٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار
٣١	٩/٣	٩/٣ اللوحات الإرشادية
٣١	٩/٤	٩/٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية
٣١	٩/٥	٩/٥ خطة الطوارئ
٣١	٩/٦	٩/٦ تدريب العاملين
٣١	٩/٧	٩/٧ تأمين مستلزمات الإسعاف
٣١	٩/٨	٩/٨ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني
٣١	٩/٩	٩/٩ المسؤولية عن حوادث العمل
٣٥-٣٢	١٠	الاشتراطات الفنية
٣٦		الجزاء والغرامات
٣٧	١١	المرفقات
٣٨	١/١١	١/١١ نموذج العطاء
٣٩	٢/١١	٢/١١ المخطط العام والكروكي
٤٠	٣/١١	٣/١١ نموذج محضر تسليم العقار
٤١	٤/١١	٤/١١ إقرار المستثمر
٤٢	٥/١١	٥/١١ نموذج مسودة العقد

قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في الكراسة الكترونياً عن طريق الموقع الإلكتروني (www.furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيتم تقديمه في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام التواصل والفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

وعلى المستثمر أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بخاتمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الشخصية (للأفراد)		
٦	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي		
٩	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الايجار السنوي للمشروع حسب النموذج		
١٠	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة من المستثمر		

ب. تعريف المفردات الواردة بكرة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد اقامته وتشغيله من المستثمر بالموقع المحدد وفق الاعلان.	المشروع:
هي الأرض العائدة ملكيتها للبلدية والموضح موقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها والتي يقام عليها مصنع للأنشطة الصناعية.	العقار:
هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايده تزاوّل نشاط الفرصة الإستثمارية.	المستثمر:
هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايده / المنافسة.	مقدم العطاء:
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات للفرصة الإستثمارية.	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني لبوابة منصة فرص (www.furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).	المنافسة الإلكترونية:

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

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

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية شري في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير قطعة أرض مصنع رقم (٨٥) في المنطقة الصناعية بمركز شري (إنشاء وتشغيل وصيانة) النشاط المذكور في تفاصيل اعلان الفرصة الاستثمارية على منصة فرص والالتزام بكراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات 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 المزايده، ويمكن التواصل مع البلدية بإحدى الطرق التالية:

١- التوجه إلى إدارة الاستثمار بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا.

٢- الاتصال على هاتف: 0163790514 تحويلة 1000 - 1001 (إدارة الاستثمار)

٣- الارسال على فاكس: 0163790516

٤- الارسال على البريد الالكتروني: sheri@qassim.gov.sa

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

النشاط	اسم المشروع في اعلان الفرصة الاستثمارية على منصة فرص
مكونات النشاط	الأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية – أنشطة الصناعات التحويلية الغذائية- مخلات- تقطيع وتعبئة وتغليف فواكه وخضار
موقع العقار	المدينة: مركز شري الشارع :
رقم المخطط: ق/ق/١١٣	رقم العقار: ٨٥
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ٢٠م يليه مواقف ١٢م جنوباً : شارع عرض ٣٠م يليه مواقف ١٥م شرقاً : قطعة أرض مصنع رقم ٨٤ غرباً : شارع عرض ٣٠م يليه مواقف ١٥م
نوع العقار	مصنع – أرض فضاء
مساحة الأرض	٢م ١٢٥٣٨,٤٧
مساحة المباني	حسب اشتراطات الرخصة الفنية
عدد الأدوار	حسب اشتراطات الرخصة الفنية
نوع البناء	حسب اشتراطات الرخصة الفنية

الخدمات بالعقار:

يتحمل المستثمر إيصال كافة الخدمات اللازمة للعقار وتسوية الأرض إن لزم ذلك دون أدنى مسؤولية على البلدية.

بيانات أخرى:

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في استئجار أرض الفضاء الموضحة بياناتها لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط المعلن عنه على منصة فرص التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها..

٣/٢ لغة العطاء:

على مقدم العطاء الالتزام باستخدام اللغة العربية الرسمية 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 الإنجليزية مع الالتزام بترجمة أي مستند يكون بلغة أجنبية أخرى إلى اللغة العربية من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس بالمضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في منصة فرص.

٣/٦ تقديم العطاء

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ 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 بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، فإنه يتم تقديم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام التواصل والفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو أو الطمس أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً 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.

٣/٩ الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل عن (٢٥%) قيمة العطاء السنوي سارياً، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد توقيع العقد.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المطلوبة في الفرصة الاستثمارية على منصة فرص (مرفق إجباري / اختياري) إضافة إلى الوارد ذكره أدناه:
3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
3/11/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه

٣/١٢ 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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة:

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

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق 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.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايذة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايذة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر وسائل التواصل.

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٦/١/٢ 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، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز 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.
- ٦/١/٤ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفيز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٦/١/٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/١/٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
الثالثة: إذا لم توصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات بين المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

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

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف، ... وغيرها) زيادة للخدمات الكائنة به فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبط بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل لجميع اعمال الانشاءات المطلوب اجراؤها وتنفيذها (على أن تكون الانشاءات من مواد قابلة للفك وإعادة التركيب).

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

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

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع 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 به وكذلك شهادة التصنيف الخاصة بالمقاول.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧/٥ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

7/5/1 يجب أن يسند المستثمر مهمة الاشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد وأن يحرر معه عقداً بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا العقد من قبل الجهة المختصة بالبلدية وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.

7/5/2 يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري التي يجب أن يتضمنها العقد الآتي:

- مراقبة التنفيذ لجميع مراحل المشروع والتأكد من ان الأداء يتم بمستوى الجودة المطلوبة.
- التأكد من أن الاعمال التنفيذية التي يقوم بها المقاول مطابقة للمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية وللأحكام والاشتراطات الواردة باللائحة.
- اعتماد جميع المواد والأدوات والأجهزة قبل استخدامها في المشروع واجراء الاختبارات الميدانية والمعملية على ما يلزم منها.

- التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقة المواد والأدوات والأجهزة المستخدمة للعينات المعتمدة والتأكد من صحة استخدامها طبقاً للمواصفات والأصول الفنية.
- إبلاغ البلدية بموجب اشعار كتابي عن أي مخالفات تحدث في حينها.
- تحمل تبعية أي مخالفات قد تحدث اثناء التنفيذ.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.
٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٧ تقرير المكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للبلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر وبناء عليه تقوم لجنة مكونة من (مندوب البلدية، مندوب المكتب الهندسي، مندوب الدفاع المدني) مهمتها التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقته للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات واعداد تقرير بذلك.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعيد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٢٢٤/١٠١٣٠٠١ / ٤٣٠٠١) وتاريخ ٢٢/٢/١٤٤٣هـ.

٧/٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تاجير العقار أو جزء منه أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول امام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع اثناء ممارسة النشاط.

١. يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٢. يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٣. يكون المستثمر مسئولاً عن أية حوادث أو إصابات تلحق بالأشخاص أو بالملكيات أيا كان نوعها، وعليه تعويض المتضرر عما لحق به من أضرار أو إصابات.

٧/١١ موعد سداد الأجرة السنوية:

- يحق للبلدية طلب سداد أجرة السنة الأولى شاملة ضريبة القيمة المضافة عند توقيع العقد ويتم تأجيل الفترة الزمنية الغير مدفوعة الأجر إلى الدفعة الثانية وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢ هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ .
- سيتم زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجار سنوية.

٧/١٢ فسخ العقد:

- يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
 ٢. 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.
 ٣. إذا أخل المستثمر بأي من احكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المناقصة ولم يتجاوب مع البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بالإنذار.
 ٤. إذا تأخر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) يوماً من تاريخ اخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل والانذار النهائي ومدته (١٥) يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات.
 ٥. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
 ٦. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
 ٧. إذا توفى المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال (٩٠) يوماً من وفاته بطلب استمرار تنفيذ العقد.
 ٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة ذلك وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض (إن وجد) من عدمه إلى الجهة ذات الاختصاص.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧/١٤ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة التي يقيمها المستثمر للبلدية ويحق للبلدية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة بدون أي تعويض عنها وعلى المستأجر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم التسليم بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حالة عدم حضور المستأجر يتم استلام الموقع غيابياً، وللبلدية حق تكليف المستأجر بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بأجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح و الترسية على ألا تزيد مدة التمديد سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

٧/١٥ أحكام عامة:

١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
٢. التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
٤. تخضع هذه المنافسة إلى:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨هـ وبالأمر السامي رقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ
 - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢١هـ ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح ولائحة سلوكيات واخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) ميلادية تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية على منصة فرص شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن تسلم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الاشعار وبالتالي يكون محضر التسليم او نسخة الاشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم احتساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة الأجر بنسبة (١٠%) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإكمال تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فيتم فسخ العقد، وتقدر فترة التجهيز والإنشاء وفقاً لظروف المشروع وطبيعته.

٨/٣ خدمات وانشطة المشروع:

ممارسة ما يلي:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو (الأنشطة الصناعية للصناعات الغذائية – الصناعات التحويلية) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذه الأنشطة.
- الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام هي (مخلات خضار – تقطيع وتعبئة وتعليب وتغليف خضار وفواكه- تعبئة وتعليب وتمور- وغيرها من المنتجات الغذائية)
- يجب أن تكون المداخل والمخارج على الشارع التجاري فقط.
- يمنع استخدام الأرصفة في أي أنشطة خاصة بالمصنع.
- يتم تهيئة الارتدادات الامامية كمواقف سيارات.

٨/٤ الأمن والسلامة من الحرائق:

- ١- تطبيق الفقرات التالية من الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١ SBC).
- ٢- يجب تجهيز رشاشات الحريق وتعقب الدخان، وأن تكون الشبكة التي يتم توريدها مطابقة في عددها وتوزيعها ومواصفاتها لاشتراطات الكود السعودي للحماية من الحرائق.
- ٣- يجب تركيب أسطوانات إطفاء الحريق المحمولة بشكل سهل الاستدلال والوصول وضمان تجديدها بشكل دوري من خلال مراقبة تواريخ الصلاحية واستبدال الأسطوانات فور انتهاء صلاحيتها.
- ٤- يجب أن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

- ٥- يجب أن يقوم كل عامل داخل المصنع بإزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فعالية أنظمة مكافحة الحريق، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٦- يجب ضمان سهولة وصول وتمركز سيارات الإطفاء إلى الموقع وسهولة استخدام حفايات الحريق (وصلة الدفاع المدني) دون عوائق.
- ٧- يجب تزويد المصنع بمخارج للطوارئ تتناسب مع حمل الإشغال ويمكن التعرف عليها بسهولة وفقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق.

٨/٥ المحافظة على البيئة:

- ١- يجب أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار والتلوث عن الموقع والمناطق المجاورة له ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة والتلوث بالضوضاء.
- ٢- دراسة التقييم البيئي للمنشأة عند الانشاء والتشغيل وأن تكون جميع النشاطات داخل الموقع.
- ٣- يجب ان تكون مناطق تخزين المنتج مسقوفة ومحمية لمنع انتشار أي تلوث ناتج عنه وتجنب تأثير العوامل الجوية عليها.
- ٤- سفلتة طرق الموقع بالكامل وعمل ارضيات خرسانية وكافة الأماكن التي يمكن أن يتسرب منها الماء وربط هذه الارضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الامطار.
- ٥- يتم التخلص من مخلفات الإنتاج في المعامل وتجمع في احواض يتم التخلص من محتوياتها بالطريقة الصحيحة.
- ٦- يمنع منعاً باتاً التخلص من المخلفات او غسيل الحاويات في الطرق العامة أو خارج الموقع.
- ٧- التقيد بمقاييس حماية البيئة الصادرة عن مصلحة الأرصاد وحماية البيئة وأي تعليمات تصدر عنها لاحقاً.

٨/٦ معايير الأجهزة والمعدات والموازن:

- يتعهد المستثمر قبل التشغيل بالحصول على شهادات معايير للموازن والأجهزة الخاصة بالتصنيع من الجهات المختصة او من جهات استشارية معتمدة للتأكد من أنها تعمل بصورة سليمة وفي حال عدم الالتزام يحق للبلدية اغلاق النشاط بعد انذاره بذلك.

٨/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١- تجرى بصفة دورية صيانة عامة ومعايرة لجميع الأجهزة والمعدات والموازن وفقاً لتعليمات جهات التصنيع والهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وأي جهة معتمدة من قبلها.
- ٢- يجب على المستثمر تقديم تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن اعمال الصيانة التي تمت مبيناً فيه تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي تم تنفيذها.

٨/٨ المواصفات والجودة:

- ١- تخضع جميع المواد المستخدمة والخطات المنتجة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة والتعليمات المحددة وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للبلدية اغلاق المصنع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة وذلك بعد انذار المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية.
- ٢- الالتزام ببرامج المراقبة الفنية لجودة المنتجات المصنعة المطبقة والمعتمدة لدى البلدية.

٨/٩ الجهاز الفني للمعمل / المصنع:

يجب ان يكون الجهاز الفني المسؤول عن تشغيل المعمل مؤهلاً في مجال النشاط.

٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بأجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المصنع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة البلدية.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

٩. اشتراطات الأمن والسلامة

٩. اشتراطات الأمن والسلامة

٩/١ الإجراءات الوقائية:

٩/١/١ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٩/٢ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود الموقع بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحنفيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

٩/٣ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المصنع وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٩/٤ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمصنع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٩/٥ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المصنع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٩/٦ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمصنع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٩/٧ تأمين مستلزمات الإسعاف:

يجب توفير صندوق إسعافات أولية مجهز لعلاج الجروح البسيطة، مع ضرورة تدريب شخص واحد على الأقل على القيام بمثل هذه الإسعافات.

٩/٨ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

٩/٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 تادية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

١٠. الاشتراطات الفنية

١٠ . الاشتراطات الفنية

أولاً: كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي وملاحقه وأن تكون جميع الاعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك جميع الشروط الواردة بدليل الاشتراطات وأنظمة البناء البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل الخاصة بهذا المشروع والحصول على التراخيص اللازمة قبل التنفيذ.

ثانياً: الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- 1- يمنع استخدام **خامة مادة الإسبستوس (Asbestos)** أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها.
- 2- الالتزام باشتراطات الرخص الفنية عند انشاء المباني (مكتب إدارة - مسجد للصلاة - دورات المياه- غرفة حارس- المخازن والمستودعات- سكن العمال (ان وجد) - مطابخ لوجيات العمال).
- 3- يراعى أن يكون الدخول والخروج من وإلى المعمل من بوابة واحدة إضافة الى مخارج الطوارئ.
- 4- الاخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل الموقع وتوفير المسافات اللازمة لدوران الشاحنة بطريقة امنة.

ثالثاً / اشتراطات عامة:

- 1- ألا يكون بالمنشأة أية مخالفة لرخصة البناء.
- 2- ألا يؤثر النشاط المطلوب الترخيص به على سلامة المبنى.
- 3- لا يسمح بتغيير النشاط، أو إضافة نشاط جديد، أو تعديل مساحة المصنع سواء بالإضافة أو النقص إلا بعد الرجوع إلى البلدية والحصول على موافقتها وتعديل الرخصة تبعاً لذلك.
- 4- يمنع استخدام الأرصفة في أية أنشطة خاصة بالمصنع.

رابعاً / الاشتراطات الانشائية:

- 1- يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع من قبل جهة مختصة في هذا المجال وأخذ نتائج الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند اعداد التصميمات الانشائية.
- 2- يجب أن يكون البناء من عناصر انشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخصائص.
- 3- يراعى في التصميمات الانشائية أن يأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 4- تدون على المخططات الانشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة على مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الانشائية المختلفة.
- 5- يجب أن تعد أسطح الجدران والفواصل الجدارية من مواد متينة، مقاومة للماء، غير ممتصة للسوائل، محكمة الإغلاق، غير سامة قابلة للغسل وذات ألوان حيادية، كما يجب أن تكون الجدران ملساء ومصقولة أينما أمكن.
- 6- تقديم مذكرة انشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الانشائية.

- ٧- تزود أماكن العمل بمراوح لشفط الهواء وتجديده.
- ٨- عند استخدام نظام انشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المنفذة لهذا النظام وكذلك التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل واطار الحريق.
- ٩- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الاسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ١٠- لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والاملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد اجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة والتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب او استخدام اسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١١- في حال ادخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة انشائية ومعمارية لهذه التعديلات ويقوم باعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الانشائية على ان تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ١٢- يجب استخدام مواد ممتازة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

خامساً / الاشتراطات الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيارات:

- ١- يجب الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائي في كود البناء السعودي مشتملا على متطلبات الكود الكهربائي (SBC ٤٠١) بما يشمل البند رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض رقم (٨٢) الخاص بنظام الحماية من الصواعق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملا على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
- ٢- يجب الالتزام بتطبيق كل متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC ٦٠١) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.
- ٣- يجب الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من الكود السعودي الكهربائي (SBC ٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد ال طاقة (٦٠١) (SBC) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- ٤- يجب إتباع المواصفات الفئتيّة للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٥- يجب وضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بما يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنّب تعرضهم للخطر.
- ٦- يجب توفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار بحساسية (٣٠) مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقا لمتطلبات الفقرات رقم (٤١١,٣,٣) و (٤,١,٢,٥٥٦) من الكود السعودي الكهربائي (SBC. ٤٠١)
- ٧- يجب توفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقا لمتطلبات البند رقم (٥٣٦,٣) من الكود السعودي الكهربائي (SBC ٤٠١)
- ٨- يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن توجد اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة

ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق محمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.

٩- يجب تأريض المقابس الكهربائية وكلّ الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية (إنّ تو فرت) طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (٤٠١ SBC)

١٠- يجب فصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ وتشمل (إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.

١١- يجب القيام بتحقيق دوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

سادساً / الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١- تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة (ان وجدت) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة في هذا المجال ويراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المصنع.
- ٣- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه :
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لامداد المشروع بالتيار الكهربائي.
 - اخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون الموقع في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

سابعاً / اشتراطات الاعمال الصحية:

- ١- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو احدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

ثامناً/ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- ١- يجب اخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٢- يجب الالتزام باشتراطات الامن والسلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

الغرامات والجزاءات:

- ١- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٣٦٧/٥ في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.
- ٢- غرامة التأخير: ي حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه ظرف قاهر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الأيجار السنوي.

كراسة شروط ومواصفات

تأجير أرض مصنع قطعة رقم (٨٥)

انشاء وتشغيل وصيانة مصنع للأنشطة الصناعية – الصناعات الغذائية- الصناعات التحويلية

في المخطط رقم (ق / ق / ١١٣)

المنطقة الصناعية بمركز شري

١١ . المرفقات "الملاحق"

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

سعادة رئيس بلدية شري
إشارة إلى إعلانكم المنشور على بوابة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم **تأجير قطعة أرض مصنع رقم (٨٥) في المنطقة الصناعية بمركز شري.**
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها:
() ريال () ريال
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وأصل الضمان البنكي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		اسم الشركة المستثمرة	
		رقم السجل التجاري	
		نوع النشاط	
	بتاريخ	صادرة من	
		الأجرة السنوية للعقار	
		القيمة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٠٣)	
		الإجمالي السنوي	
	جوال	فاكس	هاتف
		الرمز البريدي	العنوان الوطني المختصر

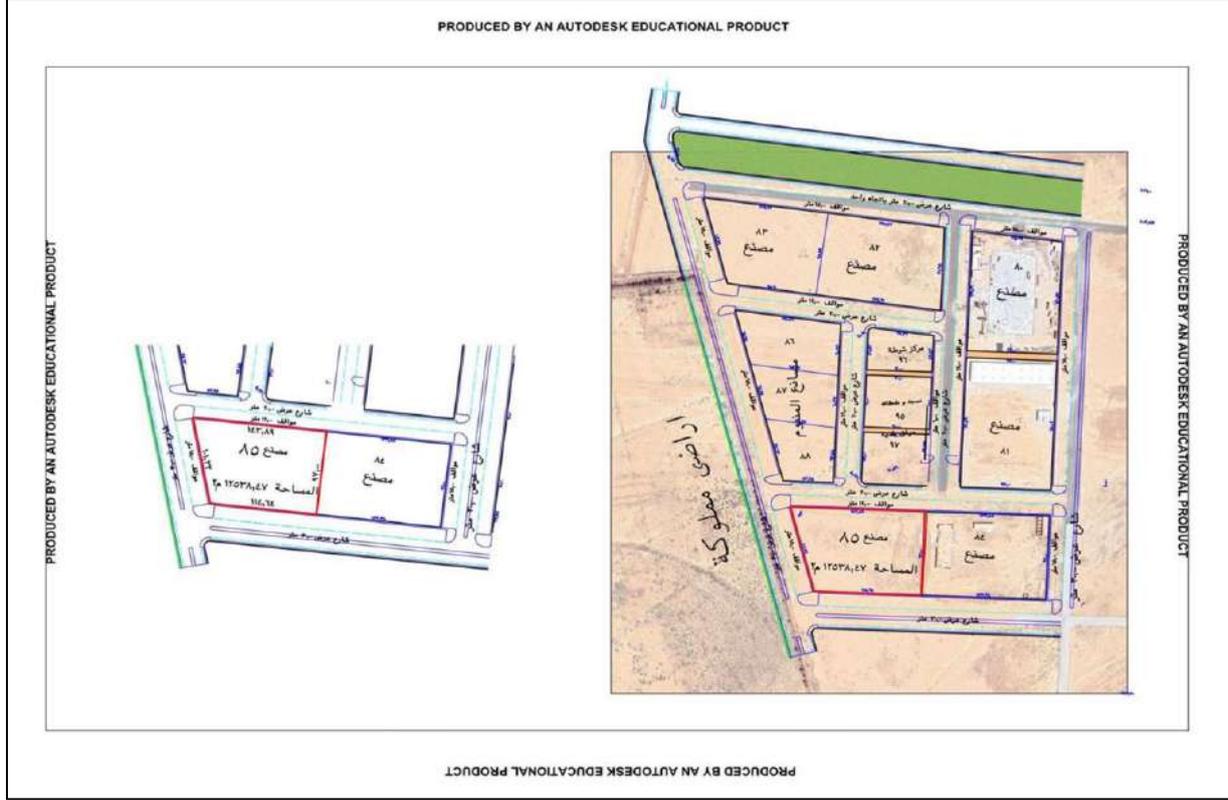
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع:

التاريخ: / / ٢٠ م

٢/١١ المخطط العام للموقع



الشمال ↑	بلدية شري إدارة الاستثمار		المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والإسكان
	المساحة: ٢م ١٢٥٣٨,٤٧	مصنع قطعة رقم (٨٥)	
	رقم العقار:	الوظيفة	
	التوقيع	الاسم	الوظيفة
		سلطان بن خالد الخويلد	مدير الإدارة
	ضيف الله بن فهد السديري	مساح	
	م. عبدالمجيد بن سلمان الحربي	رئيس بلدية شري	

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

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: ٢٠ / / م العقار رقم: بلدية شري	
رقم العقد الاستثماري: اسم المستثمر:	تاريخه:
<p>إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع الاستثماري في يوم () بتاريخ / / ٢٠ م لغرض استثماره بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية شري وقد قمت بمعاینته معاینه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع: الختم</p> <p>صورة لملف العقار</p>	

٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- اقر الطرف الثاني أن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والحوال والبريد الالكتروني الموضحة في النموذج (٧/٦) الواردة ضمن الشروط ومواصفات هي العناوين التي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الالكترونية إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.
- ٥- على المستثمر الالتزام بدفع وتسديد الرسوم الحكومية وضريبة القيمة المضافة حال إقرارها.

التاريخ / / ٢٠م

التوقيع

الاسم

الختم

مسودة العقد ٥/١١

سيتم اصدار مسودة العقد الاستثماري على منصة فرص بعد اكمال إجراءات فتح المظاريف والترسية.