



كراستة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع ومكاتب إدارية بالقطعة رقم
٤/٧٤٠١٢ بالسلمانية اللوجستي



الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٤	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٥	مقدمة	١
٦	وصف الموقع	٢
٧	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٢	الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع	٦
١٣	الاشتراطات العامة	٧
١٧	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٥	الغرامات والجزاءات	١٠
٢٦	المرفقات	١١

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

علي المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني 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 يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعود والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

المستند	المرفق	موقع	م
مذكرة العرض المالي ويحتوي على نحوذ العطاء موقع من المستثمر			١
خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف			١
مذكرة العرض الفني إذا طلب ذلك ويحتوي على عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر وقيمها			٢
كفاءة الشركة المنفذة			٣
جدول يوضح قيم المشاريع التينفذها المستثمر			٤
مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين			٥
تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت			٦
جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع			٧
جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والأليات المستخدمة في تنفيذ المشروع			٨
خطة العمل			٩
المخطط العام لتصميم الموقع			١٠
عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.			١١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)			١٢
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.			١٣
صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول			١٤
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.			١٥
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.			١٦
صورة إثبات العنوان الوطني			١٧
كراسة الشروط موقعة من المستثمر.			١٨
أصل خطابات التأهيل.			١٩

ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

ال مشروع	هو المشروع العراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
ال عقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
ال وزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
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.

ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	البيان	البيان
تاریخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	التاريخ
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاؤضة	
تاریخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاریخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بحسب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بعدها لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة بين المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٤/٧٤١٢٠٧٤ بالمخطط رقم ٤/٤ بالسلمانية اللوجستي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات المستمرة، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وتحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أيه استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- أو تلפון: (٠٣٥٨٥٠٩٣٠) فاكس: (٠٣٦٢٥٨٥٣٥٠).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٢. وصف الموقع:

الموقع	المبرز	الحي	السلامانية اللوجستية
القطع	١/٧٤	المخطط	١٢٠٧/٤
الموقع الفلاكي	Y	٢٥,٣٦٤٥٠٣	
	X	٤٩,٥٣٦٠٨١	
حدود الموقع	شمالاً: شارع عرض ٤٩,٤٨ متر جنوباً: القطعة رقم ٢/٧٤ شرقاً: شارع عرض ٥٥ متر غرباً: القطعة رقم ١/٧٣	بطول: ٤٩,٤٨ م بطول: ٤٤,١١ م بطول: ١٨ م بطول: ٣ م	
النشاط	مستودع ومكاتب إدارية		
نوع الموقع:	أرض فضاء		
المساحة	(٢٥٧,٥ م)		

- **المساحة المذكورة أعلاه تقريرية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب مانقتضيه الطبيعة الفعلية للموقع.**

- 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.
- يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توسيع الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفين العلاقة.

٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة المستودعات والمكاتب الإدارية التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا معنون يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والصطلاحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بهمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات على النعاذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختها باسم أمين/ أمانة الاحساء وبحيث يتم تسليمها بيد لجنة فتح المظاريف في الأمانة، والوصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٤٠٠١٩٩٠ أو عن طريق منصة فرص، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم 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 المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومعرفاته والتواقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفویض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام ب什طب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمسثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتواقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتواقيع.

٦/٤ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تتمديده.

٦/٥ الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (ستة شهور) التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وقابلًا للتتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (ستة شهور) من التاريخ المحدد لموعيد فتح المظاريف، وليس للمسثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٦/٦ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقعم من الأمانة.

٣/٣ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة / البلدية

أ- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.
وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:

أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

- نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو معن يفوضه لذلك، ومحفوظة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
- أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (ستة شهور) من التاريخ المحدد لفتح المطاريف.
- توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة إثبات العنوان الوطني.

ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه بالترتيب أدناه:

- عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته.
- إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
- صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صور من شهادات التراخيص الالزامية لغاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
- خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
- أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
- سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات.

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٣/٤ معاينة العقار:

- على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للأمانة الحق المطلقاً في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٦. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها إضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستتذرع جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلزال، وغيرها.

٣. تعديل العطاء:

لا يجوز لمن يقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق علىه اللائحة طبقاً للنظام.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادر الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول
 - إلغاء المنافسة واعادة طرحها من جديد
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢. تسلیم الموقع:

- تتحسب مدة العقد اعتبارا من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار ، او من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار .
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى الأمانة تمنع تسليم العقار.

٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

٢/٧ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة ولا يتربّ على الأمانة أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو إي عقبات يوجهها حال ذلك.

٢/٣ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والبدء في تنفيذ أعمال المشروع.

٤/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة..

- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالأشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٥/٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة 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 بها.

٦/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكُون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجته.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول.

وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٧ حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد الموافقة الخطية للأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وذلك بالاشتراك مع استشاري المشروع.

٧/٨ 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومتابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

٧/٩ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام الموقع لغير الأنشطة التي خصصت من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/١٠ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١١ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدّد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجاريه وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد امرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفقاً لما جاءت به العادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من الائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٩) /٢٤٠٢ و تاريخ (١٤٣١/١٨/٢٠٢٤) ، والمفسرة للعادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) /٢٠٢٤ و تاريخ (١٤٣١/١٨/٢٠٢٤).

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
 - عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الدعاية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
 - يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
 - يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
 - يكون المستثمر مسؤولاً 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
 - الالتزام بما ورد بنظام حماية المراقبة العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) /٢٠٢٤ و تاريخ (١٤٣٠/٥/١٢) وتعديلاته.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك العباني ، وإعادة الفيضة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بها جاء بتعديمه سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعديم وتعديلاته وما يتربّ عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص " قبل فترة شهرين على الأقل حتى يتسعى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.

٧/١٥ أحكام عامة:

١. جميع المستدات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. التاريخ المجري هو المعمول به في العقد.
٣. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.
٤. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - فيما لم يرد به نص تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (١٥ سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاقته ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- الانشطة الاستثمارية المسموحة بها مستودع ومكاتب إدارية ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض لغير هذه الأنشطة.

٨/٤ المحافظة على البيئة:

- يتم اتخاذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات الاسمنت بالهواء والمناطق المجاورة له ومنع انتشار الغازات الملوثة للهواء والبيئة.

- أن تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية مطابقة للمواصفات الفنية فيجب أن تنشأ جدرانها وارضياتها من الخرسانة ثم تبطن بالسيراميك الابيض ويعمل لها التصريف اللازم مع باقي المخلفات السائلة على بزيارة مخصصة لهذا الغرض وبحيث يتم سحب مياهها المتجمعة والتخلص منها حسب تعليمات الامانة ، اما اذا كانت المياه تحتوي على اية اضرار بيئية فيتم اخضاعها للتعليمات البيئية الصادرة من مصلحة الارصاد وحماية البيئة .

- سفلية طرق الموقع بالكامل، وعمل أرضيات خرسانية وأماكن تنظيف الشاحنات، وكافة الأماكن التي يمكن أن يتتسرب منها الماء المخلوط، وربط هذه الأرضيات بقنوات لتصريف المياه السطحية ومياه الأمطار.

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١٤٣٥/٥/٢) وتاريخ (١١٥٧/٨/١) في مرحلة الجدوى والتصميم وتشتمل هذه المقاييس على مقاييس الجودة الهواء ومقاييس جودة المياه ومقاييس الضوضاء .

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية تقريرا دوريا (كل ستة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٦ المواصفات والجودة:

تخضع جميع المواد المستخدمة لضبط الجودة والنوعية وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة، والتعليمات التي تحددها الأمانة/البلدية، وتطبق لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية في حالة عدم الالتزام بها، ويحق للأمانة/للبلدية إغلاق المستودع في حالة عدم الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالجودة، وذلك بعد إنذاره واتخاذ الإجراءات النظامية.

٨/٧ مواصفات السلامة

يلتزم المتعاقد خلال جميع المراحل التنفيذ بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحددها الجهة الحكومية في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات الازمة لامتنال لهذه الأنظمة والقواعد.

٨/٨ أنشطة المستودع:

تستخدم المستودعات لأغراض التخزين.

٨/٩ أسلوب وطريقة التخزين:

- أ- يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودع.
- ب- ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وأليات التحميل بأمان.
- ت- يراعى دائمًا خلو الطرق والممرات من أي معوقات.

٨/١٠ مواقف السيارات:

- أ- يلتزم المستثمر بتأمين مواقف سيارات وفقاً لما تقرره البلدية حسب النظام.
- ب- تهيئة الارتدادات جهة الشارع كمواقف سيارات بدون أسوار.

٨/١١ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- أ- يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعيم رقم (٧/٧) (١٤٠٢) وتاريخ ٢١/٢/١٤٠٢هـ.

٨/١٢ الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- أ- إجراء فحوصات واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) وصيانة لمبني المخزن، والأجهزة، والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وجميع وسائل السلامة، ومعدات الإطفاء والمراقبة والإندار وإصلاح أي خلل فوراً.
- ب- إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق سواء الآلية أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ت- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
- ث- تقديم تقرير دوري (كل ثلاثة أشهر) البلدية من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- ج- يحق للبلدية إغلاق المستودع في حالة عدم التزام المستثمر بإجراء أعمال الصيانة والمعايرة الدورية.
- ح- يجب إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة التجهيزات والتمدييدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتكيف وتركيبات صحية وأنظمة السلامة، وذلك من قبل فنيين مختصين، حسب توصيات الشركات المصنعة واشتراطات السلامة، على أن يحتفظ بتقارير الصيانة في سجلات خاصة بالمنشأة، واعتماد المتعلق منها بالسلامة من قبل طرف ثالث معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني.
- خ- الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة طبقاً لковد الحريق السعودي (SBC-801).
- د- توفير الحد الأدنى من تقنيات التخزين والتشغيل والمناولة وتحديد جميع خطوات هذه العمليات في كتيبات إرشادات العمل، وتحديد المعدات المستخدمة في ذلك، بما يضمن الأمن والسلامة المهنية للعاملين.
- ذ- التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ بالمستودعات والورش والمخازن المستقلة.
- ٩. **الاشتراطات المكانية للمستودعات :**
- أ- تطبق الاشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسيعة المستودعات بخصوص تحديد الموضع وعلاقته بالمنطقة المجاورة .

"جدول يوضح الاشتراطات المكانية للمستودعات"

العنصر	مستودعات خطورة منخفضة (S2)	مستودعات خطورة متوسطة (S1)
مساحة الموضع (حد أدنى*)	٣٠٠ م٢	٤٠٠ م٢
نسبة البناء	لا تزيد عن ٥٥ %	لا تزيد عن ٥٠ %
الارتدادات	٦ م أمامي لا يوجد ارتداد من الجوانب والخلف	٦ م أمامي جهة المجاورين ٣ م من الجوانب والخلف
الارتفاع	الحد الأدنى ٨ م الحد الأعلى غير محدد	لا يقل عن ٨ م، ولا يزيد عن ٢٤ م

ب- لا يحتسب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخن ضمن الارتفاع الأقصى المحدد

- ت- توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
- ث- يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن ٣٠٪ من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
- ج- يسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن ٣٠٪ من مساحة الموقع (أرضي + دور أول) مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بها طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي الصادر برقم (٢٠١٨) لعام ٢٠١٨ (SBC 201) وملاحقه .
- ح- الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذ في المناطق الصناعية ومناطق المستودعات وتكون بارتفاع ٤,٦م.
- خ- لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطدامها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
- د- الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لكل ٧٠ م ٢ من مساحة المكاتب الإدارية.
- ذ- الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفریغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفریغ والتحميل وخجان التحميل والتفریغ أو المساحات المخصصة للتفریغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل ٣٠٠ م ٢ من المستودع.
١. **اشتراطات الامن والسلامة**

الإجراءات الوقائية :

- أ- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ب- لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية داخل المستودع.
- ت- التأكد من فاعلية مكافحة الحرائق في جميع المستودعات والمخازن والورش طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (١٠٠-٨٠) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (٢-٢، ٢-١، ١-٢، ١-١) المعتمد بكود البناء السعودي (٢٠١٨) (SBC-٢٠١٨).
- ث- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل العدierية العامة للدفاع المدني.

تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود المستودع بعدد من طفایات الحريق، اليدوية، وحنفيات الحريق (مبابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

اللوحات الإرشادية:

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

ملابس العاملين والمهامات الوقائية:

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

خطة الطوارئ:

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

تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمستودع على كيفية استخدام طفایات الحریق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حریق أو حالة طوارئ.

تأمين مستلزمات الإسعاف:

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

الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

ح- تعتمد مخططات السلامة ومكافحة الحرائق من المكاتب الهندسية المؤهلة من المديرية العامة للدفاع المدني .

مخططات السلامة ومكافحة الحرائق :

خ- يجب أن تكتب جميع البيانات الخاصة بمخططات السلامة باللغة العربية.

د- مخطط هروب عن اندلاع الحرائق بين أماكن مخارج الطوارئ.

ذ- مخطط إطفاء الحرائق بواسطة الرشاشات الآوتوماتيكية للمستودعات الكبيرة (حسب متطلبات الدفاع المدني).

ر- مخطط توزيع طفایات الحریق مع بيان عددها وأنواعها وأحجامها.

ز- مخطط يوضح نظام الكشف وإنذار الحرائق.

المسؤولية عن حوادث العمل:

س- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل ودده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الامانة أو البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

ش- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحرائق داخل المبني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤول عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحرائق في الجزء المسؤول عنه مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات

١١. الاشتراطات الفنية

١/ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ كود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (201) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، واللتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص الالزامية قبل البدء بالتنفيذ.

٢/ الاشتراطات المعمارية:

- أ- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- ب- توضيح الهيكل الانشائي للمبني (خرسانى - معدنى) مع تأمين كافة الكتالوجات والرسومات للهيكل الحديدي في حالة استعماله .
- ت- عمل رصيف حول المنجر لا يقل عن ٥٠ سم وكذلك عمل رصيف بعرض ٥٠ سم للسور الخارجى من الداخل.
- ث- توفر الإضاءة والتهدية الطبيعية لصالات المسودع والمبنى والأدراج وخدمات العمال والمبانى الأخرى.
- ج- توضيح المداخل والمخارج .
- ح- الأخذ في الاعتبار سهولة حركة السيارات والشاحنات داخل الموقع وتوفير المسافات الالزامية لدوران الشاحنة بطريقة آمنة.

٣/ الاشتراطات الإنسانية:

- خ- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- د- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرائق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ذ- يمنع استخدام مادة الإسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ر- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ز- تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العاديّة والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط ديدن التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- س- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ش- عند استخدام نظام إنسائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- ص- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العاديّة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

- ض- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت مقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ط- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتنصي على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
- ظ- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٤/١١ الاشتراطات الكهربائية:

- ع- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
- غ- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التصديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- ف- فصل الإنارة الخارجية وتشتمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموضع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- ق- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ك- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ل- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع مقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- م- يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإذار عن الحرائق.
 - غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ن- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

- بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- هـ- تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

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

١١/٥ الاشتراطات الميكانيكية:

- بـ- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- تـ- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلامن المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
- ثـ- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق...إلخ.
 - أحد احتياجات السلامة الالزمة عند اختيار موضع المولد وذران الوقود بحيث يكون موضع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

١١/٦ اشتراطات الأعمال الصحية:

- جـ- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.

- حـ- تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

١١/٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- خـ- أحد موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- دـ- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ذـ- توفير مخارج للطوارئ في المبني

رر- تغطية السلام والمنحدرات بعادة تقاوم الانزلاق مع وضع حواجز الامن حولها ومراعاة ان تكون المنحدرات ذات ميول امنة.

زر- وجود غرفة اسعافات اولية في مكان مناسب من المبني على ان تتوافر فيها أدوات ومواد الاسعافات الاولية.

١٢ . الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة المستودعات والمكاتب الإدارية وفقاً لشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ بتاريخ ١٤٤٢/٥/٢، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقاديرها من قبل الأمانة .

١٣. المعرفقات

٤. نموذج تقديم العطاء:

سعادة أمين محافظة الأحساء "حفظه الله"

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤هـ المتضمن رغبتكم استثمار موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مستودع ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٤/٧٤/١ بالخطط رقم ٤٠٧٠١٢ بالسلمانية اللوجستي، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معانقة العقار على الطبيعة معانقة تامة نافية للدھالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة	رقمًا
كتابة	

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة	رقمًا كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضماناً بـنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

التحقق:

الاسع:

٢. محضر تسلیم موقع

اسم المستأجر: النشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع
ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٤/٧٤١٢٠٧٤ بالسلمانية اللوجستي

(ر) (ر)

حيث أجرت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه
بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٤/٧٤١٢٠٧٤
بالسلمانية اللوجستي

بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر
الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../..... بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة
نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: () .

ممثل الأمانة

الإدارة: البلدية: اعتماد:	المستأجر: الاسم: التوقيع:
--	--



٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات والأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.
- نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٣/١٤٤١هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

٣- عاين الموقع المعروض المخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مستودع ومكاتب إدارية بالقطعة رقم ٤/١ بالمخطط رقم ٤/٧٤٠١٢ بالسلمانية اللوجستي

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

	الهوية	الاسم:
	رقم الهاتف:	رقم الجوال:
	التاريخ:	التوقيع: