



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

معارض تجارية على القطعة (416) ومستودعات وورش

على القطعة رقم (418)

بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام

طريق أبوبكر الرازي

رقم الفرصة (.....) لعام: ١٤٤٧هـ

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.

عرض مالي عرض فني



فهرس المحتويات:

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف الموقع	٢
١١	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١١	١/٣ من يحق له دخول المنافسة	
١١	٢/٣ لغة العطاء	
١١	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١١	٤/٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
١١	٥/٣ تقديم العطاء	
١٢	٦/٣ كتابة الأسعار	
١٢	٧/٣ مدة سريان العطاء	
١٢	٨/٣ الضمان	
١٣	٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٣	١٠/٣ مستندات العطاء	
١٤	١١/٣ سرية المعلومات	
١٥	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٥	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٥	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	
١٥	٣/٤ معاينة الموقع	
١٦	٥ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٦	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٦	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٦	٣/٥ سحب العطاء	
١٦	٤/٥ تعديل العطاء	
١٦	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
١٧	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٧	١/٦ الترسية والتعاقد	
١٧	٢/٦ تسليم الموقع	
١٨	الاشتراطات العامة	٧
١٨	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	
١٨	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
١٨	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	
١٨	٤/٧ تنفيذ الأعمال	
١٨	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
١٩	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
١٩	٧/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	
٢٠	٨/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٠	٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٠	١٠/٧ ضريبة القيمة المضافة	
٢٠	١١/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	
٢٠	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢١	١٣/٧ فسخ العقد	

٢١	متطلبات الأمن والسلامة	١٤/٧	
٢٢	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٥/٧	
٢٢	أحكام عامة	١٦/٧	
٢٤	الاشتراطات الخاصة		٨
٢٤	مدة العقد	١/٨	
٢٤	فترة التجهيز والإنشاء	٢/٨	
٢٤	النشاط الاستثماري المسموح به	٣/٨	
٢٤	اشتراطات المعارض والمستودعات	٤/٨	
٢٥	أسلوب وطريقة التخزين	٥/٨	
٢٥	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٦/٨	
٢٦	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧/٨	
٢٧	خطة التشغيل والصيانة	٨/٨	
٢٨	مواقف السيارات	٩/٨	
٢٨	الاشتراطات الأمنية	١٠/٨	
٢٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١١/٨	
٢٩	متطلبات الوصول الشامل	١٢/٨	
٣٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣/٨	
٣٠	متطلبات اللوحات التجارية	١٤/٨	
٣٠	نظام السعودة	١٥/٨	
٣١	الغرامات والجزاءات البلدية	١٦/٨	
٣٢	اشتراطات الأمن والسلامة		٩
٣٢	الإجراءات الوقائية	١/٩	
٣٢	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٢/٩	
٣٢	اللوحات الإرشادية	٣/٩	
٣٢	ملابس العاملين والمهمات الوقائية	٤/٩	
٣٢	خطة الطوارئ	٥/٩	
٣٢	تدريب العاملين	٦/٩	
٣٢	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٧/٩	
٣٢	المسؤولية عن حوادث العمل	٨/٩	
٣٢	الاشتراطات الفنية		١٠
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١/١٠	
٣٣	الاشتراطات التنظيمية	٢/١٠	
٣٤	الاشتراطات المعمارية	٣/١٠	
٣٥	الاشتراطات الإنشائية	٤/١٠	
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٥/١٠	
٣٧	الاشتراطات الميكانيكية	٦/١٠	
٣٨	اشتراطات التهوية وتكييف الهواء	٧/١٠	
٣٨	اشتراطات الأعمال الصحية	٨/١٠	
٣٨	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/١٠	
٤٠	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٠/١٠	
٤١	المرفقات		١١
٤٤	نموذج العطاء	١/١١	
	المخطط العام للموقع	٢/١١	
	محضر تسليم الموقع	٣/١١	
	إقرار من المستثمر	٤/١١	

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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 المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة المسموحة بالسجل.		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط المعارض التجارية والمستودعات		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات موقعه من المستثمر وملحقاتها.		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانتته من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة بالموقع (إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
مقدم العطاء	فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة/ البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به، ويشمل الترخيص التجاري والإنشائي.
الكود العمراني	مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وبطها محيطها العام من خلال هوية محددة، تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية، وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.
الموجهات التصميمية للهوية العمرانية	الاشتراطات والأدلة المعمارية الصادرة المقتبسة من المكون التراثي والطبيعي، وتشمل التصميم والمواد والألوان وغيرها من المكونات المستخدمة في الأعمال العمرانية، وتطبق في نطاق جغرافي محدد.
المستودعات:	منشآت ذات أحجام مختلفة توفر البيئة المناسبة لتخزين السلع والمواد والمنتجات، وتصنف المستودعات حسب درجة الخطورة ونوعية المواد التي يتم تخزينها فيها.
المخازن:	هي منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم وتصنف طبقاً للتصنيف الخاص بدرجة الخطورة للمواد المخزنة.
المعارض التجارية	هي المحلات التجارية/ المعارض/ الصالات/ المكاتب المتخصصة بالترويج وتسييل الضوء على صناعة أو فرع واحد من الإنتاج الصناعي أو منتج واحد.
المستودعات	منشآت مستقلة لتخزين السلع والمواد والمنتجات في بيئة مناسبة.

منشآت للتخزين الدائم أو المؤقت داخل النطاق العمراني، وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم حسب الاشتراطات، وتستخدم للتخزين الذاتي التابع لنشاطات رئيسية، أو التآجير لنشاطات تجارية وصناعية خفيفة.	المخازن
هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل: مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (SBC201).	مواد منخفضة الخطورة
هي أرصفة مرتفعة عن الأرض محاذية لأماكن المناولة من الشاحنات للمستودعات لتسهيل عمليات التحميل والتفريغ.	أرصفة التحميل والتنزيل
هي بدائل لمناطق وأرصفة التحميل والتفريغ، يتم فيها اصطافاف الشاحنات ما بين أرصفة تحميل وتفريغ متتابعة وعمودية على المستودع.	خلجان التحميل والتفريغ
البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط)، مع بيان أهم الاشتراطات المكانية والخاصة للممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.	بطاقة النشاط
هي الأنشطة التي يمكن ممارستها (بعد موافقة الأمانة) في نفس موقع المنشأة، ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له، ولا تتطلب إضافة مساحة لممارستها.	الأنشطة المتجانسة
هي الأنشطة التي يمكن ممارستها (بعد موافقة الأمانة) في نفس موقع المنشأة، وليس لها نفس طبيعة النشاط المرخص له، وتتطلب إضافة مساحة لممارستها.	الأنشطة الإضافية
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.	الكراسة

التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بها حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (224/1) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهييب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- أو مركز التميز الاستثماري: واتس (٥٠٠٣٩٨٥٥٢ ٩٦٦+) - بريد إلكتروني (Inv@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإعلان الإلكتروني بأي تغييرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢- وصف الموقع

معارض تجارية في الواجهة الأمامية، ومستودعات وورش في الجهة الخلفية (ت3 تجاري، ص-2 صناعات خفيفة)				النشاط
1/224 منطقة ب	رقم المخطط	418+416	أرقام القطع	بيانات الموقع:
غرب الدمام	اسم البلدية	صناعية دله	اسم الحي	
1,374 م2) (ألف وثلاثمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً)				المساحة
50.02656805	X	26.4418735	Y	إحداثي الموقع
أرض فضاء (يلتزم المستثمر بإزالة الاشغالات من الموقع - وعلى حسابه الخاص)				نوع الموقع
30 م	بطول	حدود القطعة رقم (415)	شمالاً	حدود الموقع
30 م	بطول	طريق أبو بكر الرازي عرض 40 م	جنوباً	
40 م	بطول	شارع عرض 30 م	شرقاً	
42 م	بطول	حدود القطعة رقم (417)	غرباً	
حسب اشتراطات البناء في المنطقة محل المنافسة، ويجب مراجعة البلدية لأخذ الموافقة على نسبة البناء وعدد الأدوار المسموح بها				اشتراطات ونسبة البناء
<p>المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١١)</p> <p>https://maps.app.goo.gl/uv5XpFKoXPDpLQk8A</p> 				
<ul style="list-style-type: none"> 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، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية. على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة . المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة. يتعين على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني في حال وجود أي تعارضات مع المخطط العام للموقع أو المساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي المتعاقد معه لاستكمال الإجراءات اللازمة، مع الالتزام بقبول أي تعديلات تقررها الأمانة. 				

- لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات البلدية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600327053/1) وتاريخ 10/08/1446هـ.
- يلتزم المستثمر بعدم مخالفة الأنشطة بكراسة الشروط والمواصفات والتقييد بنسبة البناء وارتفاع الأدوار، مع التقييد برمز الاستخدام للقطع محل المنافسة، وما يتعلق بذلك من الأنشطة المسموح بها.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بها، حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.

الاشتراطات المكانية للمستودعات (من دليل اشتراطات المستودعات والمخازن)

متطلبات التنظيم المكاني:

المتطلبات المكانية للمستودعات

- 1 يجب أن يكون الموقع ضمن المناطق المخصصة للمستودعات أو المناطق الصناعية.
- 2 تطبيق الاشتراطات المكانية التالية عند بناء أو تعديل أو توسعه المستودعات بخصوص تحديد الموقع وعلاقته بالمواقع المجاورة.

جدول رقم (1): المتطلبات المكانية للمستودعات

مستودعات خطورة منخفضة (S2)	مستودعات خطورة متوسطة (S1)	الحد الأدنى لمساحة الموقع
300 م ²	400 م ²	الارتدادات كحد أدنى
6 متر أمامي 3م من الجوانب 2م من الخلف	6 متر أمامي 3م من الجوانب والخلف	الارتفاع
الحد الأدنى 8 متر الحد الأعلى غير محدد	لا يقل عن 8 متر، ولا يزيد عن 24 متر	

- 3 يسمح للمستودعات ذات الخطورة المنخفضة (S2) بالبناء على الصامت من جهتين لكل مستودع فقط. الشكل رقم (1)
- 4 لا يسمح للمستودعات ذات الخطورة المتوسطة (S1) بالبناء على الصامت من أي جهة. الشكل رقم (2)
- 5 ارتفاع العناصر الثانوية مثل الهوائيات والمدخن لا يتناسب ضمن الارتفاع الأقصى المحدد
- 6 يجب أن تكون المستودعات المفتوحة محاطة بسور من النوع النافذ أو المصمت وألا تتجاوز حد الملكية، وتكون بارتفاع 2.4م كحد أدنى ويسمح للتصنيفات المنخفضة.
- 7 يسمح بزراعة الأسوار الجانبية والخلفية مع تبيين حدود الملكية بعلاقات توضيحية أو بفواصل أرضية.
- 8 يجب توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
- 9 يجب توفير موقف سيارة على الأقل لكل 70م² من مساحة المكاتب الإدارية، وبعد أدنى موقفين.
- 10 لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطافها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
- 11 يسمح استخدام المساحات المخصصة للإرتدادات لتوفير على سبيل المثال لا الحصر مواقف السيارات ومولدات الكهرباء وغرفة الحارس مع توفير جدران مقاومة للحرائق بناءً على متطلبات الكود السعودي (SBC 801).
- 12 يجب توفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلاجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل بناءً على الجدول التالي ويسمح أن تكون بالإرتدادات أو داخل المستودع.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/ ٢ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال **إدارة وتشغيل الأنشطة التجارية المعارض والمستودعات والمخازن** التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/ ٢ لغة العطاء:

١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/ ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

▪ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (2870) - الرمز البريدي: (31146)

▪ تليفون: (8341000) - فاكس: (8339977)

٤/ ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف يكون حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥/ ٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء قبل خمسة أيام من تاريخ 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، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوم) (تسعون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وأمانة الحق في طلب 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 (90) تسعين يوماً.



التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٩ / ٣ موعاء الإفراج عن الضمان:

يراء الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المناقسة بالترسية على العرض المناسب، كما يراء لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: -

- ١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١٠ / ٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (مع إرفاق الأنشطة المسموح بها في السجل).
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٥ / ١٠ / ٣ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

- ٦ / ١٠ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

- ٩ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المناقسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.
- ١١ / ١٠ / ٣ صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٢/١٠/٣ نسخة من إعلان المنافسة.

١٣/١٠/٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

١٤/١٠/٣ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١١ / ٣ **سرية المعلومات:**

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، 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 "فرك".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء 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 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.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/١/٦ 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 ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤/١/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦/١/٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٢/٦

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار. ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات بالموقع، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات ومواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة، وأن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد 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 اللازمة لحلها.

■ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (معارض تجارية في الواجهة الأمامية، ومستودعات في الجهة الخلفية) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة السوق، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط. شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم رقم ١٤٤٣/٢٢/٤٤ الوزارى رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22 هـ.



٨ / ٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة، ووفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

٢ / ٩ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل خمس (5) سنوات ويُحسب على قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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 عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض، وفي حالة طراً 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 إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة الأمانة الاستثمارات وتنمية الإيرادات الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣ / ٧ فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في

أي من الحالات التالية:

- ١ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ / ١٣ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط أو أنشطة مخالفة للمتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣ / ١٣ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٤ / ١٣ / ٧ إذا تأخر المستثمر في سداد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لما ورد بنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليه من تعديلات.
- ٥ / ١٣ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق غير مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٦ / ١٣ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيته.
- ٧ / ١٣ / ٧ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال (90) يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.
- ٨ / ١٣ / ٧ إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض - إن وجد - من عدمه إلى المحكمة.

١٤ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٤ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بالعمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة 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.

- ٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، بجميع المباني وتجهيزاتها.
- ٧ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٨ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد 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 للأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلزامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

١٦ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٦ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٦ / ٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.
- ٣ / ١٦ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١٦ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ، وما يستجد عليه من تعديلات.

■ اشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600327053) وتاريخ
1446/10/08هـ.

■ اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان
رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

■ كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.
يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير
والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٥ / ١٦ / ٧

٨- الاشتراطات الخاصة

١/ ٨ مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يُكمل المستثمر إنشاء وتشغيل المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "معارض تجارية في الواجهة الأمامية، ومستودعات ومخازن في الجهة الخلفية" ولا يجوز استعمال الموقع في غير هذه الأنشطة.

٤ / ٨ اشتراطات المعارض والمستودعات:

١. يحق للمستثمر بناء الواجهة الأمامية للموقع بنشاط معارض تجارية حسب اشتراطات البناء ومن الجهة الخلفية على نفس القطعة مستودعات لنفس النشاط التجاري بالمعارض مثل: (الصناعات الخفيفة، الأخشاب، الزجاج ... إلخ)، ويجب أخذ موافقة الأمانة على النشاط التجاري.
٢. ألا تزيد نسبة البناء لكامل الموقع عن الاشتراطات البلدية وبما لا يتجاوز (60 %) من اجمالي المساحة، والارتداد الأمامي حسب الاشتراطات بالمنطقة، مع التقيد باشتراطات المستودعات والمخازن.
٣. يلتزم المستثمر بفتح المستودعات من الجهة الخلفية فقط، وتكون على الجزء المخصص ويتم الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالمستودعات.
٤. لا يسمح باستغلال المعارض والمستودعات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 14) وتاريخ 1423/04/08هـ.
٥. لا يسمح باستخدام المعارض التجارية أو المستودعات أو المخازن للسكن، ويمنع اتصال المعرض أو المستودع بالسكن أو بأي منشأة أخرى.
٦. تستخدم المستودعات لأغراض التخزين فقط.
٧. لا يسمح بإقامة سكن للعمال داخل المستودعات، وتكون غرفة الحارس خارج المستودع، ويجب ألا تتضمن أي مصدر لـ "اللهب".

٨. يجب الالتزام بتحديد مسارات الآليات مثل الرافعات الشوكية داخل حيز المستودعات، وفصلها عن مسارات أمان العاملين المترجلين بألوان أو خطوط وأكواد محددة على الأرضيات.
٩. يحظر استخدام أسطح المباني أو جزر الحركة والمسارات الداخلية للتخزين أو وضع المواد المخزنة.
١٠. لا يسمح بإنشاء مستودعات المواد الغذائية بجوار مستودعات المبيدات الحشرية والمنظفات.
١١. يجب التأكد من كفاءة العزل المائي في المستودعات محددة الرطوبة، ويجب التأكد من العزل لجميع الفواصل بالمبنى طبقاً لمتطلبات الباب (14) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
١٢. يجب الالتزام بتوفير مراوح تهوية ورشاشات مياه في المستودعات المظلمة، وذلك للاستخدام عند ارتفاع درجة الحرارة حسب نوع المواد المخزنة، كما ينبغي صرف المياه السطحية على الأرضيات.
١٣. يلتزم المستثمر بتوفير حاويات نفايات ذات أغطية للتخلص من النفايات بصفة دورية.

٥ / ٨ أسلوب وطريقة التخزين:

١. يلتزم المستثمر باتباع الأسلوب السليم في التخزين طبقاً لتعليمات الشركة المصنعة للمواد المخزنة، وحسب قدرة تحمل أرضية المستودعات والمخازن.
٢. ضرورة ترك ممرات مناسبة بين كتل المواد المخزنة لتسهيل حركة العاملين وآليات التحميل بأمان.
٣. يراعى دائماً خلو الطرقات والممرات من أي معوقات.

٦ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي: تطبيق المعايير التالية في استخدامات ومكونات المشروع:

١. ألا تزيد نسبة البناء في المستودعات عن 60٪، وألا تزيد عن 60 ٪ في المعارض.
٢. أن يكون الارتداد 6 أمامي جهة المجاورين و3 م من الجوانب والخلف.
٣. تكون ارتفاعات المباني للمستودعات دوراً واحداً على ألا يقل عن 8 أمتار.
٤. لا يحتسب ارتفاع العناصر الثانوية مثل: الهوائيات والمداخن ضمن الارتفاع الأقصى المحدد.
٥. توفير مساحات كافية لمناورة مركبات الإطفاء داخل الموقع بناءً على تخطيط الموقع المعتمد.
٦. يسمح بعمل ميزانين داخلي على مساحة لا تزيد عن 30٪ من مساحة المستودع، ويستخدم لنفس نوع الاستخدام الأصلي للمستودع.
٧. يُسمح بعمل مكاتب إدارية بما لا يزيد عن 30٪ من مساحة الموقع (أرضي + دور أول) ، مع مراعاة تطبيق كافة اشتراطات السلامة بالمستودعات طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
٨. الالتزام بأن تكون الأسوار من النوع النافذ في المستودعات وتكون بارتفاع 4.2م.
٩. لا يسمح بمواقف السيارات أو اصطفاؤها على الشوارع المحيطة خارج مساحة الموقع.
١٠. الالتزام بتوفير موقف سيارة على الأقل لكل 50 م² من المساحة الإجمالية للمباني بحد أدنى موقوفين

١١. الالتزام بتوفير مواقع لتحميل وتفريغ الشاحنات مثل أرصفة الشحن والتفريغ والتحميل وخلجان التحميل والتفريغ أو المساحات المخصصة للتفريغ والتحميل، بمعدل موقف شاحنة لكل 300م² من المستودع.
١٢. تكون ميول الأرضيات كافية لصرف المياه السطحية بكفاءة، ويراعى معالجة تأثير الحجز ومسارات الحركة بين الرصات.
١٣. توفير مسافة لا تقل عن (0.90 م) أعلى المواد المخزنة وحتى أدنى نقطة من السقف الظاهر حال استخدام أنظمة الرش الآلي (Sprinklers).
١٤. توفير أبواب ذاتية في المستودعات المبردة، وأن تكون أجهزة الإنذار الداخلية متصلة بغرفة تحكم خارجية مزودة بكاميرات للمتابعة والتأكد من الأمان داخل المستودعات.

٧ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.
٢. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
٣. في حالة تخزين مواد أولية بالمستودعات فيجب مراعاة الأسلوب السليم في التخزين حسب تعليمات الشركة المصنعة.
٤. توفير أنظمة السلامة وإطفاء الحريق حسب تعليمات الدفاع المدني.
٥. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٦. يجب ألا تتجاوز مواعيد العمل بالمستودعات عن المواعيد الرسمية المحددة من قبل الجهات المختصة.
٧. يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
٨. تخصيص سجلات تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة.
٩. وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات والاستثمارات وتنمية الإيرادات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات.



١٠. التأكد من أن دورات المياه الملحقة، مجهزة بكافة الضروريات من ورق تواليت، ومياه صالحة للاستخدام، ومناديل ورقية، وتجهيز دورات المياه بخراطوم أو أواني تصلح لأغراض النظافة والغسيل.

٨ / ٨ خطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستشأ بالموقع لتحديد مدي التزامها بالخطط الموضوعه للإنشاء والتشغيل.

٢. وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل الموقع في حال وقوع ذلك.

٣. شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي:

- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.

- إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.

- الحد من الانبعاثات في الهواء.

٤. إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.

٥. التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطائرة للمباني الرئيسية وكافة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدنية - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماكينات إلخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومرآح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستمرة مع قيامه بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والدهانات.

٦. التعاقد مع احدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة ما عدا داخل المعارض المؤجرة بالموقع في حالة تأجيرها وفق الضوابط المذكورة (فيتولى المستأجرين نظافتها وترحيل المخلفات للحاويات التي يؤمنها المستثمر) وأعمال النظافة تشمل (الكنس - الالتقاط - الغسيل - المسح - الجلي وغيرها من الأعمال التي تستلزم تشغيل كافة الأنشطة بكل المواقع) مع تأمين الحاويات المناسبة وتفرغ ما فيها في منطقة معزولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.

٧. تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لشروط السلامة والاستثمارات وتنمية الإيرادات والأمانة.

٨. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل كافة المشروع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٩. وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة.
١٠. توحيد الأزياء التي يرتديها جميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.
١١. حصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من الأمانة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).
١٢. اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشخاصهم أو ممتلكاتهم والتعويض عن الأضرار.
١٣. مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطط والبكتيريات والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة داخل الموقع.
١٤. التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٩ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٩ / ٨ توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05 هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفقاً لمكونات المشروع والاستعمالات المخصصة.
- ٢ / ٩ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣ / ٩ / ٨ لا يُسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيها.
- ٤ / ٩ / ٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

١٠ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٨ الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07 هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢ / ١٠ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون ووكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.

- ٣ / ١٠ / ٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٤ / ١٠ / ٨ تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٥ / ١٠ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- ١١ / ٨ **متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ١١ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢ / ١١ / ٨ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣ / ١١ / ٨ يحظر صرف الزيوت والشحوم ومياه الغسيل إلى الشبكة الأرضية للصرف الصحي حسب الاشتراطات الميكانيكية الواردة باشتراطات المستودعات والمخازن الصادرة من الوزارة.
- ١٢ / ٨ **متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ١٢ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- ٢ / ١٢ / ٨ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجميع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣ / ١٢ / ٨ يُراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/01/21 هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ٤ / ١٢ / ٨ توفير (5 %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من الكود (SBC-201).

٥ / ١٢ / ٨ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
2% من مجموع المواقف	1,000-501
20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1,000 موقف	أكثر من 1,000 موقف

١٣ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٤ / ٨ متطلبات اللوحات التجارية:

يجب على المستثمر التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية وفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

- الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الشرقية.
- دليل اللوحات التجارية الصادر من أمانة المنطقة الشرقية.
- الدليل التنظيمي للوحات التجارية (أمانة المنطقة الشرقية)، المعتمد بموجب تعميم الوزارة رقم (4700011650/1) وتاريخ 1447/04/24هـ، ويجب أن تكون بيانات اللوحة وفق متطلبات الترخيص.
- يجب التقيد بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4600568431/1) وتاريخ 1446/11/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٥ / ٨ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 1426/04/15هـ الخاص بنظام تقييم الاستثمارات وتنمية الإيرادات السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

١٦ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيبكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/٢٠هـ المبّلع به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩ - اشتراطات الأمن والسلامة

١ / ٩ الإجراءات الوقائية:

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

٢ / ٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل 100 متر مربع، تكون من الأنواع بدرجة كيميائية جافة (12 كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (10 كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٣ / ٩ اللوحات الإرشادية:

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

٤ / ٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

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

٥ / ٩ خطة الطوارئ:

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

٦ / ٩ تدريب العاملين:

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

٧ / ٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

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

٨ / ٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس له الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



١٠ - الاشتراطات الفنية

١ / ١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
٢	الأنظمة واللوائح والقواعد التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر من مركز الملك سلمان لأبحاث الإغاثة.
٤	المتطلبات الوقائية للحماية من الحريق الصادرة من الدفاع المدني.
٥	نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولائحته التنفيذية.
٦	دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
٧	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
٨	لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية.
٩	كود البناء السعودي وخصوصاً إصداراته التالية: <ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي العام (SBC 201). • مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC 301-306). • الكود السعودي الكهربائي (SBC 401). • الكود السعودي الميكانيكي (SBC 501). • الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601). • الكود السعودي الصحي (SBC 701). • الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC 801).

٢ / ١٠ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بمنطقة الاستثمار وتنمية الإيرادات بالأمانة.

٣ / ١٠ الاشتراطات المعمارية:

- ١ / ٠٣ / ١٠ أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ / ٠٣ / ١٠ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ٣ / ٠٣ / ١٠ أن يحقق التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٤ / ٠٣ / ١٠ ضرورة التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للمستودعات بما يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع.
- ٥ / ٠٣ / ١٠ تتم جميع الأنشطة داخل حيز المستودعات والمخازن، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرصفة في ذلك.
- ٦ / ٠٣ / ١٠ توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ٧ / ٠٣ / ١٠ مراعاة التأكد من سلامة حركة المرور داخل المستودعات والمخازن مع توضيح اتجاهات السير.
- ٨ / ٠٣ / ١٠ أن يكون الدخول والخروج من خلال الشارع التجاري فقط ولا يسمح بالدخول أو الخروج من الشوارع الفرعية.
- ٩ / ٠٣ / ١٠ سفلتة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل أرصفة وإضاءة لها.
- ١٠ / ٠٣ / ١٠ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالمباني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق SBC-801 ، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ١١ / ٠٣ / ١٠ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ١٢ / ٠٣ / ١٠ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمستودعات حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ١٣ / ٠٣ / ١٠ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ١٤ / ٠٣ / ١٠ يحظر استخدام مسالك وممرات الطوارئ لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ١٥ / ٠٣ / ١٠ توفير دورة مياه من مرحاض (1) وحوض غسيل أيدي واحد لكل (50) عاملاً لكل مستودع

١٦ / ٠٣ / ١٠ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بتمويل في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2 %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١٧ / ٠٣ / ١٠ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.

٤ / ١٠ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٤ / ١٠ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢ / ٤ / ١٠ عند استخدام نظام معين من المباني الحديدية يلزم تقديم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة لهذه المباني من الشركة.

٣ / ٤ / ١٠ يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤ / ٤ / ١٠ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٥ / ٤ / ١٠ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ، وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).

٦ / ٤ / ١٠ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

٧ / ٤ / ١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

٨ / ٤ / ١٠ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٥ / ١٠ الاشتراطات الكهربائية:

١ / ٥ / ١٠ يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

• المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي العام (SBC-201) الخاص بنظام الكشف

وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات وممرات الطوارئ.

• متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل البند الفصل رقم (54) الخاص بنظام

التأريض، والفصل رقم (82) الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم (718) الخاص

بالمخازن والمستودعات، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس

- الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
- ٢/٥/١٠ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.
- ٣/٥/١٠ الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي SBC-401 مع الاسترشاد بالجدول رقم 11.1 بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601). بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- ٤/٥/١٠ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٥/٥/١٠ الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.
- ٦/٥/١٠ الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار RCD بحساسية 30 مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لكود البناء السعودي.
- ٧/٥/١٠ الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها.
- ٨/٥/١٠ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مغلقة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مغلقة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
- ٩/٥/١٠ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي SBC-401.
- ١٠/٥/١٠ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل إضاءة مسارات وعلامات المنطقة الشرقية والهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها من الاستثمارات وتنمية الإيرادات في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.

- ١١ / ٥ / ١٠ الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٢ / ٥ / ١٠ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ١٣ / ٥ / ١٠ ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع 3 أطوار- 400 / 230 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- ٦ / ١٠ الاشتراطات الميكانيكية:**
- ١ / ٦ / ١٠ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢ / ٦ / ١٠ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المركز التجاري.
- ٣ / ٦ / ١٠ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي. ويشترط فيه ما يلي:
- ٤ / ٦ / ١٠ أن يكون المولد الكهربائي ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- ٥ / ٦ / ١٠ أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٦ / ٦ / ١٠ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (24) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- ٧ / ٦ / ١٠ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٨ / ٦ / ١٠ يوصى عند التصميم مراعاة عزل المعدات الميكانيكية الرئيسية ضد انخفاض درجة الحرارة والرطوبة في المخازن المبردة.

- ٩ / ٦ / ١٠ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والجودة (SASO).
- ١٠ / ٦ / ١٠ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٧ / ١٠ **اشتراطات التهوية وتكييف الهواء:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٧ / ١٠ تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي رقم (SBC501) وخاصة الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية بالمستودعات، والفصل رقم (5) الفقرة رقم (502.9.5.2) متضمناً أنظمة طرد العادم المطلوبة في المستودعات.
- ٢ / ٧ / ١٠ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (28) ومعالجة العادم لمطالبة متطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٣ / ٧ / ١٠ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، الملوثات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (SBC601).
- ٤ / ٧ / ١٠ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ٨ / ١٠ **اشتراطات الأعمال الصحية:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٨ / ١٠ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (4)، والجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمستودعات، والفقرة رقم (411) الخاصة بتركيب أدشاش الطوارئ أو أدشاش غسيل العيون في حال استخدام مواد كيميائية، مع ضرورة معالجة مياه الصرف، ومطابقتها لمتطلبات الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ٢ / ٨ / ١٠ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٣ / ٨ / ١٠ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ٤ / ٨ / ١٠ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.
- ٩ / ١٠ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق ويشمل ولا يقتصر على الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها

وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالمواد والمنتجات المخزنة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي (SBC201).

٢ / ١٠ / ٩ تطبيق الفقرات التالية من كود الحريق السعودي (SBC801) فيما يخص المستودعات مع الأخذ في الاعتبار تصنيف الخطورة فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وذلك يشمل البنود التالية: البند رقم (٣٤٠٨) فيما يخص متطلبات مكافحة الحريق في مخازن الإطارات، والفصل رقم (50) فيما يخص المتطلبات العامة لمكافحة الحريق والتهوية والصرف للمواد الخطرة.

٣ / ١٠ / ٩ التأكد من فاعلية مكافحة الحريق في جميع المستودعات والمخازن طبقاً لمتطلبات كود الحريق السعودي (SBC801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة (F-2. F-1. S-1. S-2)-المعتمد بكود البناء السعودي (SBC201).

٤ / ١٠ / ٩ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المسؤول عنه، مع وجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٥ / ١٠ / ٩ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق وكذلك التركيب والتنفيذ والصيانة من مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٦ / ١٠ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٧ / ١٠ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً.

٨ / ١٠ / ٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩ / ١٠ / ٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

١٠ / ١٠ / ٩ تأمين طفايات حريق في الممرات بالكاف من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

١١ / ١٠ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة الواجب توفيرها بالمشروع.

١٢ / ١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٣ / ١٠ / ٩ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة، ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات والاحتياطات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات

السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أية مسؤولية عن ذلك.

اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ١٤/١٠/٩
وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك ١٥/١٠/٩
وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

١٠/١٠ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق حسب متطلبات كود البناء السعودي العام ١/١٠/١٠
(SBC201)، ويُسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

تطبيق اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ (المستودعات والمخازن المنفصلة) بناءً على ٢/١٠/١٠
المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مهندسين مؤهلين ومُعتمدين حسب إجراءات التأهيل والاعتماد الخاصة بكود البناء السعودي.

عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات ٣/١٠/١٠
الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، وأن تكون تحت إشراف هندسي كامل.

تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير ٤/١٠/١٠
السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

في جميع الأحوال، يجب الحصول على موافقة الأمانة على الشكل النهائي للمشروع والمواد المستخدمة ٥/١٠/١٠
في التنفيذ، وللأمانة الحق في إلزام المستثمر بتنفيذ المشروع باستخدام الخرسانة مسبقة التجهيز متى ما رأته الحاجة إلى ذلك، وذلك وفقاً للتصميم المقترح.

١١ - المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (224/1) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ... / / ١٤٤٧هـ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (224/1) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر المربع	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
المساحة	(1374 م ²) (ألف وثلاثمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً)			

• قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة	رقم السجل التجاري:	صادر من:	هاتف:	ص.ب:	فاكس:	التوقيع
		بتاريخ:	العنوان:	الرمز البريدي:	تاريخ التقديم	



وكالة الاستثمار في المدن المستعدة

الموقع على الخريطة

قرب القصر	القسيمة / المنطقة
صناعية بكة	الحي
منطقة ب	المخطط
418 + 416	القطعة
ت 3 تجاري + ص 2 - صناعية تجارية	نوع الاستخدام
2 - 1374	المساحة
26.4416735	Y
50.02566805	X



https://maps.google.com/maps/@26.4416735,50.02566805

موقع القصر

موقع القصر

موقع القصر

موقع القصر

موقع القصر

موقع القصر

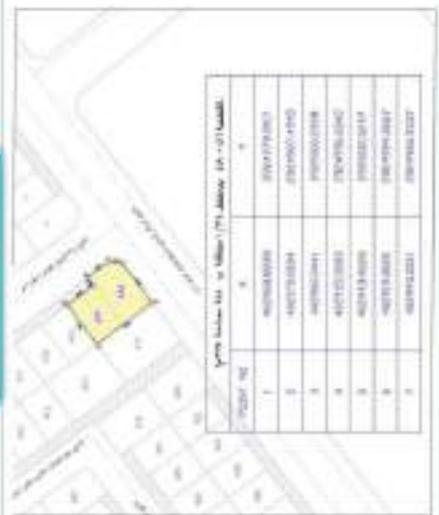
استثمار عمارتي تجارية ومستودعات وورش
418 + 416



التصور الفوتوغرافية من القسيمة



الأحداثيات - أرقام الجوار



رقم الجوار	رقم القطعة	مساحة (م ²)	نوع الاستخدام
1	402940000	300000000	صناعية
2	402940000	300000000	صناعية
3	402940000	300000000	صناعية
4	402940000	300000000	صناعية
5	402940000	300000000	صناعية
6	402940000	300000000	صناعية
7	402940000	300000000	صناعية
8	402940000	300000000	صناعية
9	402940000	300000000	صناعية
10	402940000	300000000	صناعية

معلومات المخرج

نوع الترخيص: إنشاء وتشغيل وصيانة

مدة العقد: 25 سنة

نسبة: 2 - 1374

نسبة الترخيص: 10 %

الارتفاع حسب المشروع

الارتفاع حسب المشروع

أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمار في المدن المستعدة

صفحة ٤٢ من ٤٤

كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (1/224) منطقة (ب) صناعية دله غرب مدينة الدمام)

٣/١١ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة معارض تجارية على القطعة رقم (416) ومستودعات وورش على القطعة رقم (418) بالمخطط رقم (224/1) منطقة (ب) بصناعية دله غرب الدمام بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٧هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م ()

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ، وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمعارض التجارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 - الاشتراطات الفنية للمستودعات والمخازن الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600327053/1) وتاريخ 1446/10/08هـ، وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للورش المهنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600172996/1) وتاريخ 1446/06/21هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة، ولا يحق له الاعتراض بعد ذلك بأية جهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:

