



## بلدية محافظة سميراء تمية الإستثمار

# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة (مركز مواد بناء)

رقم القطعة (١٣١) بالمخطط الصناعي (٢٥٠ س/ المعدل  
( بمحافظة سميراء بمنطقة حائل بمساحة قدرها  
(٢٢٠٠,٠٠ م٢).



## كراسة شروط ومواصفات مواد البناء

| م | المحتويات                                                          | الصفحة |
|---|--------------------------------------------------------------------|--------|
| أ | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٥      |
| ب | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | ٦      |
| ج | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١ | مقدمة                                                              | ٨      |
| ٢ | وصف العقار                                                         | ١٠     |
| ٣ | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ١٢     |
|   | ١/٣ من يحق له دخول المزايدة                                        | ١٣     |
|   | ٢/٣ لغة العطاء                                                     | ١٣     |
|   | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات                                            | ١٣     |
|   | ٤/٣ موعد تقديم العطاءات                                            | ١٣     |
|   | ٥/٣ موعد فتح المظاريف                                              | ١٣     |
|   | ٦/٣ تقديم العطاء                                                   | ١٤     |
|   | ٧/٣ كتابة الأسعار                                                  | ١٤     |
|   | ٨/٣ مدة سريان العطاء                                               | ١٤     |
|   | ٩/٣ الضمان                                                         | ١٤     |
|   | ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان                                        | ١٥     |
|   | ١١/٣ مستندات العطاء                                                | ١٥     |
| ٤ | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٦     |
|   | ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | ١٧     |
|   | ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | ١٧     |
|   | ٣/٤ معاينة العقار                                                  | ١٧     |
| ٥ | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٨     |
|   | ١/٥ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات                                 | ١٩     |
|   | ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | ١٩     |
|   | ٣/٥ سحب العطاء                                                     | ١٩     |
|   | ٤/٥ تعديل العطاء                                                   | ١٩     |
|   | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف                                         | ١٩     |
| ٦ | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | ٢٠     |



٢١

١/٦ الترسية والتعاقد

٢١

٢/٦ تسليم الموقع



## كراسة شروط ومواصفات مواد البناء

| م    | المحتويات                                                    | الصفحة |
|------|--------------------------------------------------------------|--------|
| ٧    | <b>الاشتراطات العامة</b>                                     | ٢٢     |
| ١/٧  | توصيل الخدمات للموقع                                         | ٢٣     |
| ٢/٧  | البرنامج الزمني للتنفيذ                                      | ٢٣     |
| ٣/٧  | الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٢٣     |
| ٤/٧  | تنفيذ الأعمال                                                | ٢٣     |
| ٥/٧  | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                     | ٢٣     |
| ٦/٧  | حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                    | ٢٤     |
| ٧/٧  | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                              | ٢٤     |
| ٨/٧  | استخدام العقار للغرض المخصص له                               | ٢٤     |
| ٩/٧  | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                        | ٢٤     |
| ١٠/٧ | موعد سداد الأجرة السنوية                                     | ٢٥     |
| ١١/٧ | متطلبات السلامة والأمن                                       | ٢٥     |
| ١٢/٧ | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   | ٢٥     |
| ١٣/٧ | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          | ٢٥     |
| ١٤/٧ | أحكام عامة                                                   | ٢٦     |
| ٨    | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                                     | ٢٨     |
| ١/٨  | مدة العقد                                                    | ٢٩     |
| ٢/٨  | فترة التجهيز والإنشاء                                        | ٢٩     |
| ٩    | <b>الاشتراطات الفنية</b>                                     | ٣٢     |
| ١/٩  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                     | ٣٣     |
| ٢/٩  | اشتراطات فنية                                                | ٣٣     |
| ٣/٩  | اشتراطات فنية عامة                                           | ٣٣     |



كراسة شروط ومواصفات  
مواد البناء

| الصفحة | المحتويات            | م    |
|--------|----------------------|------|
| ٤٢     | المرفقات             | ١٠   |
| ٤٣     | نموذج العطاء         | ١/١٠ |
| ٤٤     | الرسم الكروكي للموقع | ٢/١٠ |
| ٤٥     | نموذج تسليم العقار   | ٣/١٠ |
| ٤٦     | إقرار المستثمر       | ٤/١٠ |



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

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

| م  | المستند                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١  | نموذج العطاء                                                                                                                                                                      |
| ٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                        |
| ٣  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                    |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                                                                                                               |
| ٥  | صورة رخصة الاستثمار الاجنبي اذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                            |
| ٦  | صورة شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري                                                                                                                  |
| ٧  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وان يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة 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 بالسعودة                                                                                                                                                   |
| ١٢ | صورة اثبات العنوان الوطني                                                                                                                                                         |
| ١٣ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                 |





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط والمواصفات

|                           |                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:                  | هو مركز مواد بناء المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                                                           |
| العقار:                   | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها مركز مواد بناء.                                                              |
| المستثمر:                 | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مركز مواد بناء .                                                               |
| مقدم العطاء:              | بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.                                                                             |
| المنافسة:                 | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة:                  | كراسة الشروط والمواصفات.                                                                                                              |
| مصلح المنافسة الإلكترونية | هو تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية (فرص) .         |



## الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

|                                          |                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ الإعلان                            | كما هو محدد في الإعلان (حسب نشرة في الموقع الالكتروني)                                                                                                                                     |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد في الإعلان (حسب نشرة في الموقع الالكتروني)                                                                                                                                     |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان (حسب نشرة في الموقع الالكتروني)                                                                                                                                     |
| إعلان نتيجة المزايدة                     | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                 |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                    |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                            |





كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة سميراء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مركز مواد بناء وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية :  
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا :

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٦/٥٢١٠٠٧٦

٢. فاكس: ٠١٦/٥٢١٠٠٨٤.



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

## ٢. وصف العقار



## ٢. وصف العقار

| مواد بناء                                             |                          | نوع النشاط  |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------|
| المدينة محافظة سميراء                                 |                          | موقع العقار |
| الحي المخطط الصناعي    الشارع : طريق سميراء – البتراء |                          |             |
| رقم المخطط ٢٥٠س / المعدل                              |                          | حدود العقار |
| بطول ٤٤ م                                             | شمالاً : شارع عرض ٣٠ متر |             |
| بطول ٤٤ م                                             | جنوبياً : قطعة رقم ١٢٦   |             |
| بطول ٥٠ م                                             | شرقاً : قطعة رقم ١٣٢     |             |
| بطول ٥٠ م                                             | غربياً : : قطعة رقم ١٣٠  |             |
| ارض فضاء                                              |                          | نوع العقار  |
| ٢٢٠٠ م٢                                               |                          | مساحة الأرض |

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١/١/٣ يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة مركز مواد بناء التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

#### ٢/٣ لغة العطاء:

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

٢/٢/٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني [www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa)

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

#### ٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، أو يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه

#### ٥/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الاعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمديد في الاعلان عن ذلك



### ٦/٣ تقديم العطاء:

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

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

### ٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :  
١/٧/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### ٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة



٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .مقدما بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

#### ١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر ، أو ممن يفوضه لذلك ، ومختوماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٥/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٦/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٧/١١/٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية .

٨/١١/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً .





كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 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 تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

##### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

##### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات

مراكز مواد البناء

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



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

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢/٥ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣/٥ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٤/٥ **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 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 بما تراه.
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٢/٦ تسليم الموقع:
- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

## ٧. الاشتراطات العامة



## ٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ **توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٧ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مركز مواد بناء قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٧ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مركز مواد بناء 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.
- ٥/٧ **مسئولية 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 يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ مركز مواد بناء ومطابقته للمواصفات.

#### ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات



التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/١١/٧ اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اي اضرار او حوادث تصيب الاشخاص او الاعمال او الممتلكات العامة والخاصة .
- ٢/١١/٧ عدم شغل الطرق او اعاقه الحركة المرورية ، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة او المركبات للحوادث والاضرار .
- ٣/١١/٧ إلزام العاملين بارتداء اوسائل الامن والسلامة اثناء القيام بأعمال التنفيذ .
- ٤/١١/٧ يكون المستثمر مسؤول مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة ، واصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين اثناء قيامهم بالعمل ، او تلحق بالمارة او المركبات ، نتيجة عدم التزامه بإحتياطات السلامة أثناء تأديته العمل ، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات ، او اي تكاليف اخرى ، وليس على البلدية أدني مسؤولية عن ذلك.
- ٥/١١/٧ تنفيذ وتطبيق أنظمة الامن والسلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية

#### ١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

#### ١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا ، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٢/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### ١٤/٧ أحكام عامة:

- ١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



٤/١٤/٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ





كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد:

مدة العقد ( ٥ سنة ) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة ( ٥ % ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

## ٩. الاشتراطات الفنية



## ٩. الاشتراطات الفنية

٩,١ - كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات بكود البناء السعودي وملاحقة وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وانظمة البناء بالأمانة . فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع .

### ٩,٢ - اشتراطات فنية :

٩ - ٢ - ١ تكون مداخل ومخارج مراكز بيع مواد البناء جهة الشارع

الرئيسي

فقط وان لا يقل عرض كل من المدخل أو المخرج عن (٤م) أربعة أمتار أو عمل بوابة واحدة للدخول والخروج بحيث لا يقل عرضها عن (٦م) ستة أمتار وبارتفاع (٤ م) أربعة أمتار .

٩ - ٢ - ٢ ارتفاع المركز من الداخل لا يقل عن (٥ م) خمسة أمتار أو حسب أنظمة البناء المعمول بها بالمنطقة .

٩ - ٢ - ٣ يسمح لمراكز الخدمة بيع مواد البناء بعمل السقف من الهياكل الحديدية ومراعاة عزل الجدران وإحاطة موقع تخزين المواد بجدران من البلوك الاسمنتي ومراعاة عزل الجدران والاسقف من الرطوبة والحرارة .

٩ - ٢ - ٤ عمل فتحات كافية للتهوية والاضاءة داخل المراكز والمحلات .

٩ - ٢ - ٥ جميع المنشآت لمراكز بيع مواد البناء من (دور واحد) أرضي فقط مع السماح بعمل ميزانين كمكاتب للإدارة اما محلات بيع مواد البناء فتكون ضمن مبنى مرخص للاستعمال التجاري .

٩ - ٢ - ٦ يسمح بعمل غرفة للاستقبال والإدارة داخل مراكز بيع مواد البناء بجوار المدخل مع دورة مياه وغرفة تخديم وغرفة حارس بمساحة لا تزيد عن (١١٪) من اجمالي مساحة المركز .

٩ - ٢ - ٧ عمل أرضية المركز من طبقة من الخرسانة المسلحة بسماكة مناسبة لتحميل التشوينات مع عمل فواصل تمديد طبقا للمواصفات .



٩- ٢- ٨- أرضيات محلات بيع مواد البناء تكون مبلط بشكل جيد أو مصبوبة بطبقة مناسبة من الخرسانة المسلحة .

٩- ٢- ٩- التقيد بما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية .

٩,٣ - اشتراطات فنية عامة :

١,٣,٩ - التقيد بتعليمات الدفاع المدني فيما يخص اشتراطات السلامة

٢,٣,٩ - يقتصر نشاط المركز أو المحل على عرض وبيع مواد البناء فقط .

٣,٣,٩ - لا يسمح بإقامة أو سكن العمال داخل المراكز أو المحلات ويسمح بغرفة للحراسة فقط .

٤,٣,٩ - تخزين مواد البناء يكون في أماكن مظلة ومحمية من العوامل الجوية كالرطوبة والحرارة والأتربة .

٥,٣,٩ - توفير مساحات كافية لوقوف وحركة الشاحنات داخل مراكز بيع مواد البناء .

٦,٣,٩ - أخذ كافة الاحتياطات الصحية والبيئية لمنع انتشار الغبار وذرات مواد البناء السائبة بهواء الموقع والمناطق المجاورة .

٧,٣,٩ - أخذ كافة الاحتياطات الكافية لتخزين مواد البناء السائبة مثل الاسمنت والجبس وغيرها وحمايتها من الأمطار والرطوبة الزائدة .

٨,٣,٩ - تبليط أو صب أرضيات أماكن تخزين مواد البناء السائبة أو تخزين هذه المواد على منصات خشبية .

٩,٣,٩ - الاكياس المعادة التعبئة يكتب عليها بخط واضح ( أكياس معادة التعبئة ) .

١٠,٣,٩ - اتخاذ كافة الاجراءات الوقائية الصحية حيال العاملين في المركز للمحافظة على سلامتهم من غبار المواد السائبة وخلافة .

١١,٣,٩ - تخزين المواد داخل المحلات يكون في الفترات التي يقل فيها الازدحام في حركة السير



١٢,٣,٩ - عدم عرض أية مواد بناء خارج المحل أو على الارصفة .

١٣,٣,٩ - وضع لوحة توضح اسعار البيع ونوعية البناء وفقا لتعليمات البلدية ووزارة التجارة والصناعة .



كراسة شروط ومواصفات  
مراكز مواد البناء

١٠. المرفقات "الملاحق"



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مركز مواد بناء

وحيث تم شرائنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم المستثمر      |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادرة من          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هااتف             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص.ب               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

العنوان: .....

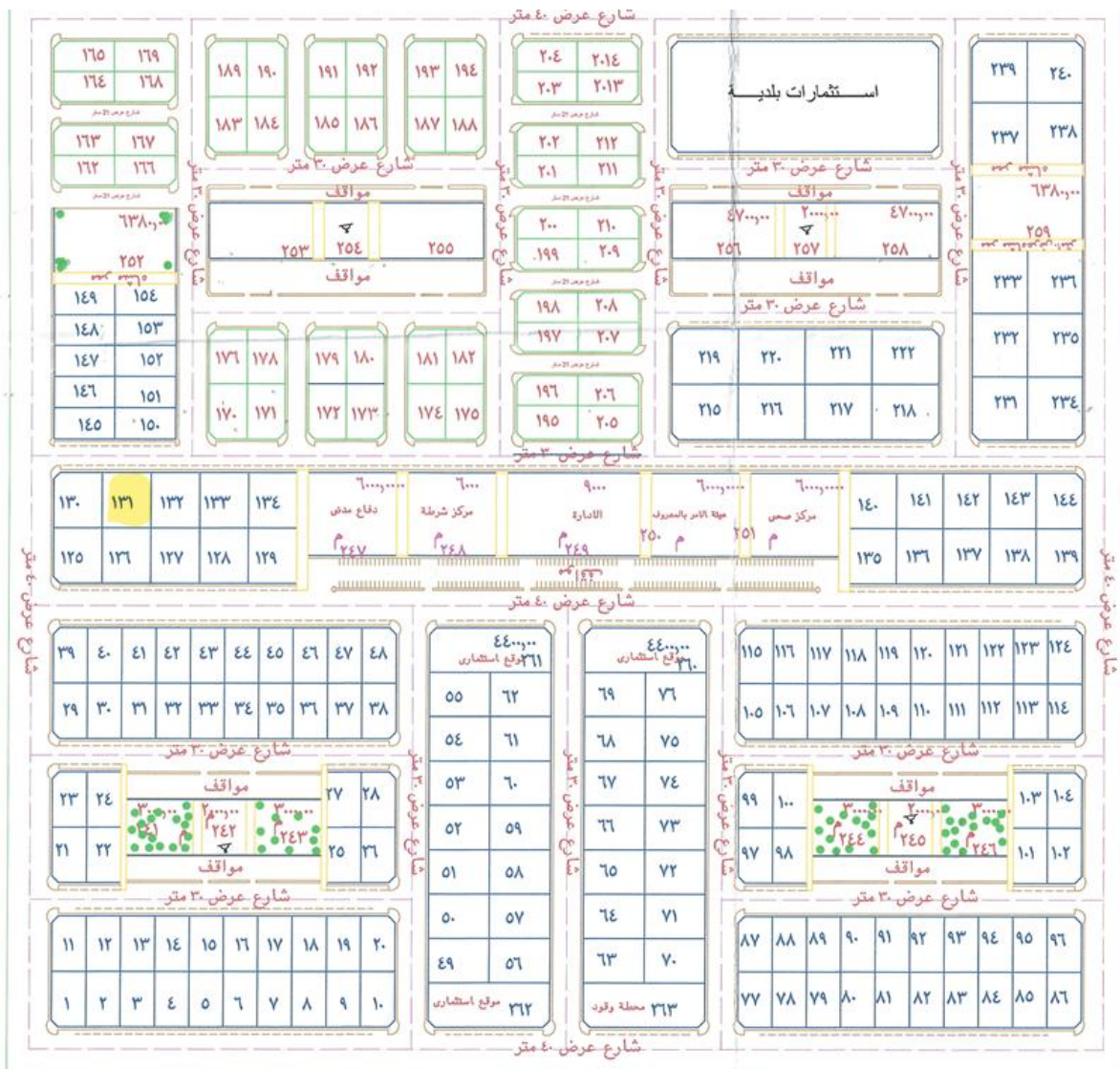
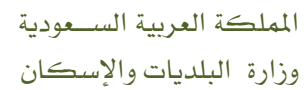
|                   |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم الشركة        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادرة من          |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| نوع النشاط        |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هااتف             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص.ب               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ





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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| الرقم:<br>التاريخ: / / ١٤ هـ<br>العقار رقم:<br>بلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| رقم عقد التأجير:<br>اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| تاريخه:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....<br>بتاريخ / / ١٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مركز مواد بناء بموجب<br>عقد الإيجار المبرم مع بلدية / أمانة ..... وقد قمت بمعاينته<br>معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.<br>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)<br>وعليه أوقع<br>التوقيع ..... الختم .....<br>رئيس بلدية .....<br>التوقيع .....<br>- صورة ملف العقار |



## 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 المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ  
ب. الاشتراطات والمعايير والفنية لإقامة مركز مواد بناء الصادرة من وزارة البلديات والإسكان
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معaine تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم