



كراسة شروط ومواصفات استثمار

استئجار كشك / حي الحمراء

المرحلة الرابعة

عطاء رقم:

ABAM – ID-3005 / D-015-ETA

قيمة الكراسة

(٥٧٥) ريال شامل ضريبة القيمة المضافة

١٤٤٥ هـ – ٢٠٢٤ م

دعوة عامة لتقديم العروض

|    |                                                                     |
|----|---------------------------------------------------------------------|
| ٥  | أ المقدمة                                                           |
| ٦  | ب إخلاء المسؤولية                                                   |
| ٧  | ج قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة |
| ٨  | د تعريفات المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                 |
| ٩  | هـ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى ايجار السنة الأولى     |
| ١٠ | و تعليمات عامة                                                      |
| ١٠ | ١ وصف الموقع                                                        |
| ١٠ | 2 آلية الاستثمار                                                    |
| ١١ | 3 موقع المشروع                                                      |
| ١٢ | ز اشتراطات دخول المناقصة                                            |
| ١٢ | 5 من يحق له دخول المناقصة                                           |
| ١٢ | ٦ لغة العطاء                                                        |
| ١٢ | 7 مكان تقديم العطاء                                                 |
| ١٣ | 8 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف                                 |
| ١٣ | 9 تقديم العطاء                                                      |
| ١٣ | 10 العملة المعتمدة                                                  |
| ١٣ | 11 كتابة الأسعار                                                    |
| ١٤ | 12 مدة سريان العطاء                                                 |
| ١٤ | 13 الضمان                                                           |
| ١٤ | 14 موعد الإفراج عن الضمان                                           |
| ١٤ | 14 مستندات العطاء                                                   |
| ١٤ | 15 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                 |
| ١٤ | ١٠-١٥ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                 |
| ١٥ | 15-1 الاستفسار حول بيانات المناقصة                                  |
| ١٥ | 15-2 معاينة العقار/الموقع (النطاق الجغرافي)                         |
| ١٥ | ١٦ حقوق والتزامات للشركة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف          |
| ١٥ | ١٠-١٦ إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات                       |
| ١٥ | ٢-١٦ تأجيل موعد فتح المظاريف                                        |

|    |                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------------|
| ١٥ | ٣-١٦ تعديل العطاء                                                  |
| ١٥ | ٤-١٦ سحب العطاء                                                    |
| ١٦ | ٥-١٦ حضور جلسة فتح المظاريف / العروض                               |
| ١٦ | 17 الترسية والتعاقد                                                |
| ١٧ | 19 الاشتراطات العامة                                               |
| ١٧ | 19-1 توصيل الخدمات للموقع                                          |
| ١٧ | 19-2 البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |
| ١٧ | 19-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |
| ١٨ | 20 تنفيذ الأعمال                                                   |
| ١٨ | 21 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                        |
| ١٨ | 22 حق شركة البلد الأمين في الإشراف                                 |
| ١٩ | 23 تقرير المستثمر                                                  |
| ١٩ | 24 استخدام العقار للغرض المخصص له                                  |
| ١٩ | 25 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                           |
| ١٩ | 26 موعد سداد الأجرة السنوية                                        |
| ٢٠ | ٢٧ ضريبة القيمة المضافة                                            |
| ٢٠ | 28 متطلبات الأمن والسلامة                                          |
| ٢١ | 29 إلغاء العقد                                                     |
| ٢١ | 30 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد  |
| ٢٢ | 31 أحكام عامة                                                      |
| ٢٢ | 32 المسؤولية عن المخالفات                                          |
| ٢٢ | ٣٣ اللوحات التعريفية بالمشروع                                      |
| ٢٢ | 34 الاشتراطات الخاصة                                               |
| ٢٢ | 34-1 تسمية الكشك                                                   |
| ٢٣ | 34-2 مدة العقد                                                     |
| ٢٣ | 34-3 فترة التجهيز والإنشاء                                         |
| ٢٣ | 35 أعمال التشغيل والصيانة                                          |
| ٢٣ | 36 الشروط الخاصة بفريق العمل                                       |
| ٢٤ | 37 الاشتراطات الفنية                                               |

|    |                                                                                  |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|
| ٢٤ | ١٠٣٧ الاشتراطات المعمارية                                                        |
| ٢٤ | 37-2 الاشتراطات الإنشائية                                                        |
| ٢٤ | 37-3 الاشتراطات الكهربائية                                                       |
| ٢٥ | 37-4 اشتراطات الأعمال الصحية                                                     |
| ٢٥ | 37-5 الاشتراطات الميكانيكية                                                      |
| ٢٥ | 37-6 كود البناء السعودي وأدلة الاشتراطات الفنية                                  |
| ٢٥ | 37-7 المبادئ التوجيهية للصحة والسلامة والبيئة                                    |
| ٢٦ | 38 الشروط والأحكام العامة                                                        |
| ٢٦ | ٣٩ غرامة التأخير                                                                 |
| ٢٧ | ٤٠ الملحق الأول: نماذج التقديم                                                   |
| ٢٧ | 1-1 نموذج خطاب التقديم (يعبأ من قبل مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف الفني          |
| ٢٨ | ٢٠١ نبذة عن مقدم العطاء (تعبأ من قبل مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف الفني         |
| ٢٩ | ٣٠١ القيمة الإيجارية (يملأها مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف المالي                |
| ٣٠ | ٤٠١ قائمة بالمشاريع والخبرات السابقة (يملأها مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف الفني |
| ٣١ | ٥٠١ إقرار من المستثمر يقدم ضمن المظروف الفني                                     |
| ٣٢ | ٦٠١ نموذج محضر تسليم موقع                                                        |
| ٣٣ | ٤١ الملحق الثاني: المخطط العام للموقع ومكونات المشروع                            |

## أ المقدمة

التاريخ: ٢٧/١٠/١٤٤٥ هـ الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤ م

الجهة الطالبة: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني

شركة البلد الأمين شركة مساهمة مغلقة تم إنشاؤها بالمرسوم الملكي رقم م/٤٢ وتاريخ ٢٧/٨/١٤٣٠ هـ، لمدة (٥٠) سنة ميلادية، ومسجلة بسجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وتاريخ ٢٤/٠٩/١٤٣٠ هـ في مكة المكرمة، الشركة مملوكة بالكامل لأمانة العاصمة المقدسة.

إيماناً من شركة البلد الأمين الذراع الاستثماري لأمانة العاصمة المقدسة بدورها التنموي للمجتمع المكي وما يتطلبه ذلك من توفير خدمات أكثر رقياً لزوار المدينة المقدسة والقاطنين فيها، لذا فقد بدأت شركة البلد الأمين في طرح منافسة عامة على المستثمرين " لمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة وتأجير (حي الحمراء / طريق مكة جدة القديم - أمام مصنع كسوة الكعبة) في مدينة مكة المكرمة " وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات هذه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تهيب شركة البلد الأمين 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، وتحقيق للشركة أهدافها، وعلى المستثمر الذي يرسو عليه الطرح أن يلتزم بتنفيذ كافة الإجراءات وتوفير كافة الأدوات والمعدات والتجهيزات والمواد الضرورية المتكاملة والمطابقة للمواصفات والمقاييس السعودية، وكافة العمالة والمستلزمات الفنية والتشغيلية وعلى نفقته الخاصة التي تمكنه من القيام بأعمال إنشاء وتشغيل واستثمار وصيانة المشروع، طوال مدة التعاقد، وحتى تسليمه لاحقاً بعد انتهاء الفترة الاستثمارية، على أن يكون صالحاً للتشغيل ويسلم بحالة جيدة للاستخدام، كما يلتزم المستثمر بمعرفته التامة لطبيعة الموقع وطرق الوصول إليه، وأن يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات والمرافق التي يحتاجها المشروع لتشغيله وحده وعلى نفقته الخاصة.

تدعو المستثمرين المهتمين لتقديم عروضها الفنية والمالية فيما يتعلق بنطاق العمل الموضح في هذه الكراسة ويجب على المستثمرين الإحاطة في المعلومات الواردة فيها، ومراعاتها عن تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

ترحب شركة البلد الأمين بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ويمكن تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه الى مقر شركة البلد الأمين في حي الشميسي بمكة المكرمة لشراء الكراسة وتسليم العطاء.
- أو من خلال الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) <https://furas.momra.gov.sa>
- أو عن طريق البريد الإلكتروني: [procurement@abam.sa](mailto:procurement@abam.sa)
- تقدم العروض مع كامل الأوراق المطلوبة **داخل (3) مظارييف منفصلة**، مظروف فني مغلق ومختوم بالشمع الأحمر ومظروف مالي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر، ومظروف الضمان البنكي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر إلى الشركة بمبنى شركة البلد الأمين، علماً أن آخر موعد لتقديم العروض سيكون يوم الخميس تاريخ ٢٤/٠٦/٢٠٢٤ م الساعة الثانية عشر ظهراً.

## ب إخلاء المسؤولية

قامت شركة البلد الأمين بإعداد هذه الوثيقة " وثيقة الطرح " بما في ذلك الملاحق المرفقة بهدف استقطاب العطاءات الفنية والمالية من المستثمرين المؤهلين في مثل هذا النوع من المشروعات ، وقد جرت إتاحة هذه الوثيقة لمن يرغب على أساس أن مقدمي العطاءات هم مؤسسة أو شركة أو مجموعة شركات أو ممثلها مصنفة لمثل هذا المشروع، ويتطلب الحصول على هذه الوثيقة لتقديم العطاءات التأهل كمطور متخصص لمثل هذا المشروع لدى شركة البلد الأمين، والتعهد بالمحافظة على السرية مع شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني، وتسري أحكام سرية المعلومات على هذه الوثيقة لتقديم العطاءات وجميع المعلومات التي يتم تقديمها كجزء من الأعمال التي تنطوي عليها هذه الوثيقة.

في حالة عدم التوقيع على اتفاقية سرية المعلومات يعتبر قبول تسليم هذه الوثيقة لتقديم العطاءات موافقة على التقيد بأحكام السرية المبينة في هذه الوثيقة.

يمنع منعاً باتاً تصوير أو نسخ أو توزيع هذه الوثيقة لتقديم العطاءات (كلياً كان ذلك أم جزئياً)، ويتعهد مقدم العطاء بإعادة هذه الوثيقة لتقديم العطاءات وجميع الوثائق والمواد الأخرى ذات العلاقة على الفور في حال طلب ذلك من جانب شركة البلد الأمين.

يجب على مقدم العطاء الاطلاع والتعرف على جميع المتطلبات النظامية والقانونية بالملكة العربية السعودية والتقيد بها.

يعتبر هذا المستند دعوة لتقديم العطاءات ولا يخول مقدم العطاء ادعاء وجود عقد مع شركة البلد الأمين، ولا يشكل هذا المستند أي علاقة تعاقدية بين شركة البلد الأمين وأي طرف من الأطراف، ويتعين على مقدم العطاء إجراء التقييم اللازم والسعي للحصول على الاستشارات المهنية المتخصصة على حسابه الخاص.

يتعهد مقدم العطاء بالآلا يراجع أو يدخل في أي مناقشات مع شركة البلد الأمين أو أي من مسؤوليها أو موظفيها فيما يتعلق بهذه المناقشة والعروض المستلمة من المنافسين الآخرين باستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الوثيقة لتقديم العطاءات.

## ج قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وعلى المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً، ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| م    | المستند                                                                                                                                                                                                                                                                    | مرفق | موقع ومختوم |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|
| ١    | المطرووف الأول: المالي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر ويحتوي على:                                                                                                                                                                                                               |      |             |
| 1-١  | إثبات الملاءة المالية:<br>■ قوائم مالية مدققة لآخر (٣) سنوات من مراجع خارجي ان وجد.<br>■ كشف حساب بنكي لآخر ستة أشهر.<br>آخر اثنين إقرارات ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس ربع سنوي) أو آخر (٦) عوائد ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس شهري). |      |             |
| 2-1  | سعر الإيجار الموضحة تفصيلها في الملحق رقم (٣-١)                                                                                                                                                                                                                            |      |             |
| ٢    | المطرووف الثاني: الفني مغلق ومختوم بالشمع الأحمر ويحتوي على:                                                                                                                                                                                                               |      |             |
| ١-٢  | عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه                                                                                                                                                                                                             |      |             |
| ٢-٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                                                                                                                 |      |             |
| ٣-٢  | اثبات أن المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع                                                                                                                                                                                            |      |             |
| ٤-٢  | صورة السجل التجاري ساري المفعول.                                                                                                                                                                                                                                           |      |             |
| ٥-٢  | صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.                                                                                                                                                                                                                 |      |             |
| ٦-٢  | صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.                                                                                                                                                                                                                   |      |             |
| ٧-٢  | شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية سارية المفعول تفيد الوفاء بجميع التزاماتها.                                                                                                                                                                                   |      |             |
| ٨-٢  | شهادة السعودة للمنشأة.                                                                                                                                                                                                                                                     |      |             |
| ٩-٢  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                                                                                                                  |      |             |
| ١٠-٢ | صورة من إثبات العنوان الوطني.                                                                                                                                                                                                                                              |      |             |
| ١١-٢ | التقرير الفني والبرنامج الزمني المتوقع لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع                                                                                                                                                                                                        |      |             |
| ١٢-٢ | كراسة الشروط موقعه ومختومة من المستثمر.                                                                                                                                                                                                                                    |      |             |
| ١٣-٢ | نسخة من الإعلان مختومة من قبل المستثمر.                                                                                                                                                                                                                                    |      |             |
| ١٤-٢ | خطاب التقديم من مقدم العطاء (حسب النموذج ١-١)                                                                                                                                                                                                                              |      |             |
| ١٥-٢ | الاسم وعنوان العمل ورقم السجل التجاري لمقدم العطاء (حسب النموذج ٢-١)                                                                                                                                                                                                       |      |             |
| ١٦-٢ | قائمة بالمشاريع والخبرات السابقة (حسب النموذج ٤-١)                                                                                                                                                                                                                         |      |             |
| 17-٢ | إقرار من المستثمر حسب النموذج رقم (٥-١)                                                                                                                                                                                                                                    |      |             |
| ٣    | المطرووف الثالث: الضمان البنكي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر ويحتوي على:                                                                                                                                                                                                       |      |             |
| ١-٣  | الضمان البنكي الابتدائي من أحد البنوك المعتمدة بنسبة (٢٥٪) من ايجار السنة الأولى                                                                                                                                                                                           |      |             |

## د تعريفات المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| المصطلح               | التعريف                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع               | هو استثمار الكشك/ موقع رقم (D-015-ETA) الواقع في حي الحمراء - أمام مصنع كسوة الكعبة - بمساحة (٣٢,١٠) متر مربع لنشاط مشروع استثمار إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة كشك/موقع.                                                                                                                           |
| الموقع                | أرض محددة الاستعمال والموقع من قبل أمانة العاصمة المقدسة ككشك.                                                                                                                                                                                                                                   |
| الوزارة               | وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الأمانة               | أمانة العاصمة المقدسة.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| الشركة                | شركة البلد الأمين للتنمية والطوير العمراني، شركة مساهمة مقفلة، مؤسسة وفق الأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وعنوانها: الشميسي خلف مهبوط طائفة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية. |
| المستثمر/ مقدم العطاء | شخص أو شركة أو مؤسسة أو تحالف مرخص بالمملكة العربية السعودية وتزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل هذه المشروعات وتملك الخبرة ولديها جميع المستندات الخاصة بكيانه ونظامية أعماله.                                                                                                                      |
| نطاق العقد            | استثمار العقار المخصص كشك الواقع في حي الحمراء - طريق مكة جدة القديم - أمام مصنع كسوة الكعبة                                                                                                                                                                                                     |
| المنافسة العامة       | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان، وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.          |
| العطاء المالي         | العرض المالي المقدم من المستثمر للحصول على المشروع المطروح المستوفي لشروط وثيقة الدعوة.                                                                                                                                                                                                          |
| تاريخ تسليم العطاءات  | تاريخ تسليم العطاءات يبدأ من يوم الاثنين ٢٠٢٤/٠٥/٠٦ م إلى يوم الخميس ٢٠٢٤/٠٦/٠٦ م الساعة الثانية عشر ظهراً.                                                                                                                                                                                      |
| الكراسة               | هي كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والمحددة من شركة البلد الأمين والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.                                                                                                                                                                 |
| العقار                | الموقع المشار إليه في الكراسة.                                                                                                                                                                                                                                                                   |



## هـ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى ايجار السنة الأولى

| البيان                         | اليوم/ الساعة            | التاريخ      | ملاحظات                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------|--------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ الإعلان عن تسليم الكراسة | الاثنين                  | ٢٠٢٤/٠٥/٦ م  |                                                                                                                                                                                             |
| آخر موعد لتلقي الاستفسارات     | الثلاثاء                 | ٢٠٢٤/٠٥/٢٧ م | قبل ١٠ أيام من تاريخ تقديم العطاءات                                                                                                                                                         |
| آخر موعد لتقديم العطاءات       | يوم الخميس / الساعة ١٢ م | ٢٠٢٤/٠٦/٦ م  |                                                                                                                                                                                             |
| موعد فتح المظاريف              | يوم الخميس/ الساعة ١ م   | ٢٠٢٤/٠٦/٦ م  |                                                                                                                                                                                             |
| إعلان نتيجة المنافسة           | الاثنين                  | ٢٠٢٤/٠٦/١١ م |                                                                                                                                                                                             |
| موعد الإخطار بالترسية          | الاثنين                  | ٢٠٢٤/٠٦/٢٧ م |                                                                                                                                                                                             |
| تاريخ توقيع العقد              | الثلاثاء                 | ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م | وفقاً للشروط والأحكام باللائحة والتعليمات التنفيذية                                                                                                                                         |
| تاريخ تسليم الموقع للمستثمر    | الثلاثاء                 | ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م | وفقاً للشروط والأحكام باللائحة والتعليمات التنفيذية                                                                                                                                         |
| مدة سريان مدة العقد            |                          | ٥ سنوات      | من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من شركة البلد الأمين والمستثمر. وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار. |
| موعد سداد أجرة السنة الاولى    | الثلاثاء                 | ٢٠٢٤/٠٦/٣٠ م | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                             |

## و تعليمات عامة

### ١ وصف الموقع

| الموقع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | الواقع في حي الحمراء - طريق مكة جدة القديم - أمام مصنع كسوة الكعبة |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| نسبة البناء                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | حسب أنظمة وشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان             |                    |
| الإحداثيات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X                                                                  | ٥٧٨٤٥٠,٠٠          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Y                                                                  | ٢٣٧٠٥٥٠,٠٠         |
| نوع النشاط                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | مشروع إدارة وتشغيل واستثمار كشك حي الحمراء رقم (D-015-ETA)         |                    |
| نوع الموقع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | كشك بكامل ملحقاته                                                  | المساحة<br>٢م٣٢,١٠ |
| مرفق المخطط العام للموقع (كروكي الموقع)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                    |                    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته، والتأكد من مساحة الموقع.</li> <li>• يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير إنشاء كشك والخدمات المرتبطة به.</li> <li>• لا يؤثر وجود انشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والشركة غير ملزمة بذلك.</li> <li>• يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بتسليم الموقع خال من الشواغل وذلك بموجب محضر موقع من طرفي العلاقة.</li> <li>• تخضع أحكام الأنشطة الى لائحة التصرف في العقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية وأنظمة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان واي جهة ذات علاقة.</li> <li>• تطبق الأنظمة واللوائح الخاصة بنسبة البناء في الموقع ولا يجوز تعديل النشاط الاستثماري للكشك بما يخل بوظيفته الأساسية في الحيز العمراني الذي يقع فيه.</li> </ul> |                                                                    |                    |

### ٢ آلية الاستثمار

استثمار كشك / بيعي الحمراء - طريق مكة جدة القديم عن طريق تأجيره للمستثمر لمدة (٥) سنوات ميلادية، وتكون فترة التجهيز والإنشاء لمدة (٢) شهرين ميلادي من تاريخ استلام الموقع وتحسب ضمن مدة العقد.



## ز اشتراطات دخول المنافسة

### ٥ من يحق له دخول المنافسة

- ١-٥ يحق لجميع الشركات والمؤسسات والمستثمرين الذين لديهم خبرة في مجال الأنشطة التجارية /الأغذية /المشروبات، ... وغيرها، ما عدا نشاط الاتصالات بحسب الاشتراطات والمواصفات الفنية، وباستثناء الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للشركة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢-٥ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٦ لغة العطاء

- ١-٦ 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 والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢-٦ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٧ مكان تقديم العطاء

تقدم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة على النماذج الأصلية المختومة والمضمنة في الكراسة مناولة باليد، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله (٣) مظاريف منفصلة مطرووف للعرض الفني- مطرووف للعرض المالي- مطرووف الضمان المالي، مختومين بالشمع الأحمر، ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة ورقم الكشك واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، وذلك على العنوان المذكور أدناه:

| مكان تسليم العروض  |                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| العنوان            | مقر شركة البلد الأمين، حي الشميسي خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، طريق الأمير محمد بن سلمان، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩)، العنوان على خرائط Google Maps: <a href="https://g.co/kgs/1oXxkSD">https://g.co/kgs/1oXxkSD</a> |
| الطابق             | الطابق الأرضي                                                                                                                                                                                                        |
| الغرفة/اسم الإدارة | قاعة استلام العطاءات / سكرتير لجنة فتح المظاريف                                                                                                                                                                      |
| وقت التسليم        | كما هو محدد بالإعلان                                                                                                                                                                                                 |

## ٨ موعّد تقديم العطاءات وفتح المظاريف

١-٨ آخر يوم لتسليم العطاءات يوم الخميس بتاريخ ٢٠٢٤/٠٦/٠٦م عند الساعة الثانية عشر ظهراً، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد ذلك الموعّد نهائياً.

٢-٨ يحق للشركة تأجيل تاريخ وموعد تسليم العطاءات إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك.

## ٩ تقديم العطاء

١-٩ يقدم العطاء عن طريق المنافسة ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات ورقية وإلكترونية على وحدة تخزين.

٢-٩ على المستثمر استيفاء النماذج المرفقة بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣-٩ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٤-٩ لا يحق للمتنافس تقديم أكثر من عطاء على الفرصة الواحدة (الكشك الواحد) وسيتم استبعاد المخالف.

٥-٩ يلتزم المستثمر في حالة تقدمه على أكثر من فرصة استثمارية (كشك) بفصل كل عطاء على حده.

٦-٩ يتم كتابة المعلومات (رقم الكشك/ الموقع أو رقم العطاء - اسم المتنافس - البريد الإلكتروني - وسيلة التواصل) في كل ظرف بحسب ماورد في الإعلان

## ١٠ العملة المعتمدة

١٠ تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة.

## ١١ كتابة الأسعار

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١-١١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود الكراسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢-١١ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣-١١ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

عليه تعليق [AA1]: مراعاة المدة النظامية

## ١٢ مدة سريان العطاء

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

## ١٣ الضمان

١٣-١٠ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي (بمظروف مستقل ومغلق) بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة (إيجار السنة الأولى) ويحق للشركة وفق تقديرها طلب تمديد الضمان في حال تطلب ذلك، وذلك لضمان جدية العطاء ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ويسلم للشركة يتم استبعاده.

١٣-٢٠ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥ ٪) من قيمة (إيجار السنة الأولى) كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد (ويرفق في ظرف مستقل مختوم).

## ١٤ موعد الإفراج عن الضمان

يرد الضمان الابتدائي لأصحاب العطاءات غير المقبولة عند الانتهاء من المنافسة، ويفرج عن الضمان الابتدائي لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرس عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد تسديد كامل أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد

## ١٤ مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في البند (ج) "قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات".

## ١٥ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١٥-١٠ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للشركة في استبعاد المقدم، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والمحقات ويعد ملزماً بها نظاماً. في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الشركة خطياً أو إلكترونياً على البريد الإلكتروني PROCUREMENT@ABAM.SA للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الشركة بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني

الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في كراسة الشروط والمواصفات رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له، وتخلي الشركة مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام.

#### ١-١٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من شركة البلد الأمين للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

#### ٢-١٥ معاينة العقار/الموقع (النطاق الجغرافي)

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار (الكشك / موقع) ونطاق عمل المشروع معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعروفة في هذه الكراسة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به أو ادعاء وجود أي معوقات أو عيوب.

#### ١٦ حقوق والتزامات للشركة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

##### ١-١٦ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للشركة إلغاء المنافسة قبل فتح العروض 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 (بأي وسيلة تواصل معتمدة) إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف بمدة لا تقل عن (١٠) أيام، 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.

##### ٢-١٦ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للشركة تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الشركة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح العروض في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلازل، وغيرها.

##### ٣-١٦ تعديل العطاء

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

##### ٤-١٦ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطائه بعد الموعد المحدد لفتح العروض وإذا تم ذلك فيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

#### ٥-١٦ حضور جلسة فتح المظاريف / العروض

يحق للمستثمر أو من يفوض من قبله حضور جلسة فتح المظاريف/ العروض في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المفوض لحضور جلسة فتح العروض سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

#### ١٧ الترسية والتعاقد

- ١-١٧ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار وفحص العروض لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢-١٧ يتم أخذ الموافقات من صاحب الصلاحية ثم إخطار صاحب العرض الأفضل.
- ٣-١٧ يتم إخطار من رست عليه المنافسة بالبريد الإلكتروني لمراجعة الطرف الأول خلال المدة المحددة نظاماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات وتوقيع العقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (15) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حال تخلفه عن مراجعة شركة البلد الأمين بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.
- ٤-١٧ يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب ثاني أفضل عطاء بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٥-١٧ يجوز للشركة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفط أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٦-١٧ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع لأسباب تعود للطرف الأول سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية.
- ٧-١٧ يجب على المستثمر الذي تتم الترسية عليه سداد أي مستحقات مالية لأمانة العاصمة المقدسة -ان وجدت- قبل توقيع العقد، وتقديم ما يثبت ذلك لشركة البلد الأمين، وفي حال عدم قيام المستثمر بسداد أي مستحقات مالية عليه لأمانة العاصمة المقدسة خلال شهر من الترسية بحد أقصى وقبل توقيع العقد، فيحق للجنة الاستثمار وفحص العروض إلغاء قرار الترسية لعدم استكمال إجراءات التعاقد، والترسية على صاحب العرض الذي يليه أو إلغاء المنافسة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية.



٨-١٧ كما يجوز للجنة المختصة حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة

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

#### ١٨ تسليم الموقع/ المشروع

١٨-١ يتم تسليم الموقع/ المشروع بمحضر استلام وتسليم يوقع بين الطرفين ومرفق به كروكي الموقع يوقع عليه الطرفين.

١٨-٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار خطياً أو إلكترونياً للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

١٨-٣ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد (على حساب المستثمر) وذلك فور توقيع محضر تسليم الموقع لعمل التصميم والمخططات المعمارية للمشروع وتنفيذها في مدة أقصاها (٦٠) يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع وأيضاً للقيام بعملية إصدار إجراءات الرخصة، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يترتب عليه أخذ الإجراءات المتبعة في ذلك.

#### ١٩ الاشتراطات العامة

##### ١٩-١ توصيل الخدمات للموقع

أ) يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي، وعلى المستثمر التنسيق في ذلك مع أمانة العاصمة المقدسة ومع الجهات ذات العلاقة ويتم إضافة وتعريف حساب الفواتير والعداد باسم المستثمر عند تسليم الموقع ويكون مسئولاً بتسديد الفواتير أولاً بأول، كما يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة واخذ الموافقات اللازمة.

ب) يمنع على المستثمر استخدام مولدات طاقة لغرض إيصال خدمة الكهرباء للموقع دون الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات المعنية وعلى ألا تكون عنصراً للتشوه البصري مع المحافظة والصيانة الدورية للمكان.

##### ١٩-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً فور استلام الموقع وذلك بموعد أقصاه (١٥) يوم من تاريخ توقيع محضر استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من الدراسات الفنية اللازمة والتصاميم، والإنشاء والتركيب والتشغيل والصيانة والتسوير، واستخراج الموافقات والتراخيص اللازمة، وضرورة موافقة شركة البلد الأمين على هذا البرنامج والتعديلات التي تطرأ عليه.

##### ١٩-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم البدء بتنفيذ المشروع إلا بعد الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

## ٢٠ تنفيذ الأعمال

- ١٠-٢٠ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال مصنف لدى الهيئة السعودية للمقاولين ووزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- ٢٠-٢٠ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق للأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، وتقديم صورة من الشهادة للشركة.
- ٣٠-٢٠ الالتزام بالأنظمة والإجراءات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

## ٢١ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:
- ١٠-٢١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢٠-٢١ الإشراف على تنفيذ المشروع من المقاول.
- ٣٠-٢١ إجراء المتابعة اليومية لتنفيذ المشروع وفقاً لمواصفات العقد والمعايير والمواصفات المتفق عليها.
- ٤٠-٢١ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها والإبلاغ بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة هذه الملاحظات..
- ٥٠-٢١ المتابعة الدورية لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٦٠-٢١ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- ٧٠-٢١ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٨٠-٢١ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٩٠-٢١ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.
- ١٠-٢١ تقييم ودراسة المشاكل الناشئة التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وتقديم التوصيات اللازمة لحلها.
- ١١-٢١ اقتراح التغييرات والتعديلات الثانوية على المشروع والتنسيق مع الأطراف المعنية بالمشروع والجهات ذات الصلة، شريطة ألا تتسبب في أي زيادة في التكاليف الإجمالية للمشروع على المقاول على أن يتم الحصول على موافقة شركة البلد الأمين الخطية مقدماً.
- ١٢-٢١ تزويد شركة البلد الأمين، أو من تعينه الشركة لهذا الغرض، بتحديثات دورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو مخاطر قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.

## ٢٢ حق شركة البلد الأمين في الإشراف

- ١٠-٢٢ للشركة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢٠-٢٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الشركة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات

والمخططات المعتمدة.

٣-٢٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديلات أو إضافات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حال الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للشركة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤-٢٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار شركة البلد الأمين، ليقوم مهندس/مسؤول شركة البلد الأمين بالمعاينة، وعمل تقرير يبين أن التنفيذ تم طبق المواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

### ٢٣ تقرير المستثمر

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل البدء بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى شركة البلد الأمين بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As built).

### ٢٤ استخدام العقار للغرض المخصص له

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار (المشروع) من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل اللجنة المختصة، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

### ٢٥ 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 الشركة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة وتقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل عليه نفس شروط المستثمر الأصلي ويبقى المستثمر مسؤولاً أمام الشركة بالتضامن مع التنازل إليه في حال الإخلال بأي بند من بنود العقد.

### ٢٦ موعد سداد الأجرة السنوية

أ- تسدد أجرة السنة الأولى دفعة واحدة عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة تعاقدية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرية ومنظمة يجب اتباعها، وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة الأولى المستحقة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.

ب- في حال عدم التزام المستثمر بالانتهاء من التجهيز والإنشاء خلال فترة السماح الممنوحة للمستثمر ففي هذه الحالة تطبق عليه أحكام المادة العشرون من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

## ٢٧ ضريبة القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة أو أي ضرائب أخرى تفرضها الدولة 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.

## ٢٨ متطلبات الأمن والسلامة

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١-٢٨ المواومة مع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية المتعلقة بسلامة المباني والمنشآت واللوحات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي.
- ٢-٢٨ إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقدين معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفايزات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.
- ٣-٢٨ إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقدين معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفايزات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.
- ٤-٢٨ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالعقار مثل ممرات المشاة وغيرها أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥-٢٨ التأمين على جميع المخاطر التي قد تنشأ عن أعمال المشروع.
- ٦-٢٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- ٧-٢٨ يجب على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمواجهة حالات الطوارئ والتي تشمل على سبيل المثال لا للحصر، تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من الكشك، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٨-٢٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية أو المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٩-٢٨ 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 على الشركة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ١٠-٢٨ على المستثمر التعاقد مع شركات متخصصة في الحراسات الأمنية أن تطلب الأمر بالإضافة إلى تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للشركة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.
- ١١-٢٨ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- ١٢-٢٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

## ٢٩ إلغاء العقد

- (أ) حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من شركة البلد الأمين:
- يحق لشركة البلد الأمين إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه المشروع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد شركة البلد الأمين للمستثمر قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- (ب) حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من شركة البلد الأمين:
- يحق لشركة البلد الأمين إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:
١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ/التشغيل بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
  ٢. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع شركة البلد الأمين لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره الإنذار.
  ٣. إذا تأخر المستثمر عن دفع المبلغ المستحق خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  ٤. إذا طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
  ٥. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.
  ٦. بطلب من أمانة العاصمة المقدسة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة ( بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

- (ج) في حال إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه في الحالات الواردة في الفقرات الفرعية رقم (1)، (2)، (3)، (4)، (5) من الفقرة (ب) أعلاه، فيلتزم المستثمر بسداد شرط جزائي يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، إضافة إلى كافة المستحقات المالية الأخرى حسب العقد.

## ٣٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد

- ٣٠-١ في نهاية العقد تؤول ملكية جميع المنشآت على العقار والتجهيزات المقامة والفواتير وشهادات الضمان وبيانات الموردين بعد انتهاء مدة العقد إلى الشركة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للعمل، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للشركة في نهاية العقد فيحق للشركة تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الشركة مناسباً على نفقة المستثمر، كما يتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر، و تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حال عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك، كما يحق لشركة البلد الأمين الموافقة للمستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير العائد الاستثماري المستحق عن هذه الفترة.
- ٣٠-٢ تسديد جميع فواتير الكهرباء والمياه وتقديم ما يفيد التسديد خلال مدة (٣) أيام كحد أقصى من تاريخ انتهاء العقد.
- ٣٠-٣ تقديم نسخة من المخططات الانشائية والمعمارية والكهربائية والكروكيات ومخطط أنظمة الحريق والرخص والكتالوجات الخاصة بالمشروع.

### ٣١ أحكام عامة

- ١-٣١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها.
- ٢-٣١ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣-٣١ يلتزم مقدم العرض باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمنافسة ليتسنى له تقديم عرضاً متوافقاً مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المتنافسين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بنطاق عمل المنافسة ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار.
- ٤-٣١
- ٥-٣١ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٦-٣١ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، وتعليماتها التنفيذية وأي تعاميم صادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.
- ٧-٣١ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات واللوائح الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
- ٨-٣١ تخضع هذه المنافسة للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية رقم (١/٤٢٠٠٨٤٩١٤٤) وتاريخ ١٤٤٢/١٢/٢ هـ.
- ٩-٣١ يلتزم المستثمر بدفع رسوم إصدار رخصة البناء للموقع مع دفع أي رسوم وضرائب أخرى لأي جهة حكومية فيما يخص الموقع.
- ١٠-٣١ يخضع إصدار التراخيص اللازمة لموافقة إدارة الرخص في أمانة العاصمة المقدسة بحسب الاشتراطات البلدية ويلتزم المستثمر بذلك.

### ٣٢ المسؤولية عن المخالفات

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات يعد استلام الموقع، ويعين أحد الأفراد ليكون متواجداً في الموقع بصفة مستمرة.

### ٣٣ اللوحات التعريفية بالمشروع

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع والمالك (أمانة العاصمة المقدسة وشركة البلد الأمين) وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع.

### ٣٤ الاشتراطات الخاصة

#### ١-٣٤ تسمية الكشك

إمكانية اختيار اسم للكشك من قبل المستثمر وذلك بشرط موافقة الشركة والحصول على موافقات الجهات المختصة من قبل

المستثمر.

#### ٢٠٣٤ مدة العقد

مدة العقد (٥) سنوات ميلادية (خمس سنوات). متضمنة فترة التجهيز والإنشاء يبدأ حسابها من تاريخ توقيع محضر تسلم المستثمر لموقع الكشك شريطة ألا يزيد ذلك عن ( شهر واحد ) من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر التسليم يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

#### ٣٠٣٤ فترة التجهيز والإنشاء

أ- يمنح المستثمر فترة (٦٠) ستون يوماً من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء غير مدفوعة الأجرة. ويمكن للمستثمر مباشرة الأعمال بمجرد التوقيع مع الالتزام بتنفيذ الأعمال المتفق عليها خلال مدة التجهيز والإنشاء وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء سيتم تطبيق اللوائح والأنظمة ذات العلاقة.

ب- يلتزم المستثمر بتطبيق الهوية المعتمدة للأكشاك من الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة وشركة البلد الأمين.

#### ٣٥ أعمال التشغيل والصيانة

١٠-٣٥ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة والدورية للكشك، والعناية بالنظافة العامة به، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.

٢٠-٣٥ يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول المشروع.

٣٠-٣٥ الالتزام باحتياطات السلامة المطلوبة عند البدء بالتشغيل، والتقيد بالأنظمة والتعليمات الصادرة بهذا الشأن.

٤٠-٣٥ يجب أن يتم مباشرة البلاغ الخطير وتأمين الموقع خلال مدة لا تتجاوز ( ٣ ) ساعات من تلقي البلاغ ويقصد بالبلاغ الخطير أي بلاغ يؤثر على الأرواح أو الممتلكات.

٥٠-٣٥ يجب أن يتم مباشرة البلاغات الأخرى بشكل عام خلال مدة لا تتجاوز (٤٨) ساعة من تلقي البلاغ.

#### ٣٦ الشروط الخاصة بفريق العمل

يلتزم المستثمر أو المتعاقد بما يلي:

- أن يتخذ الترتيبات الخاصة لاستخدام العمال ومعاملتهم – مواطنين / أجانب – وفقاً لأحكام نظام الموارد البشرية ونظام التأمينات الاجتماعية والأنظمة الأخرى ذات العلاقة ويلتزم المتعاقد بتوفير المتطلبات الضرورية لعماله بما في ذلك السكن الصحي ووسائل النقل والرعاية الصحية ووسائل السلامة.

## ٣٧ الاشتراطات الفنية

### ١-٣٧ الاشتراطات المعمارية

- حسب أنظمة وشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يتم الالتزام باشتراطات البناء والارتدادات بالموقع طبقاً لترخيص البناء الصادر من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بمعالجة التشوه البصري حسب ما تراه الجهة المشرفة.
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الفنية الخاصة بالبلدية الفرعية التابعة للموقع.
- يلتزم المستثمر بالشروط والواجبات اللازمة للمشروع من الجهة المانحة للتراخيص.
- يتم استخدام التصاميم المعمارية المعتمدة للمشروع.
- الالتزام بتطبيق معايير اشتراطات الهوية المعمارية المعتمدة من الهيئة الملكية لمدينة مكة المكرمة والمشاعر المقدسة حسب المصدر (مصدر العمارة التقليدية)

### ٢-٣٧ الاشتراطات الإنشائية

- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- توفير أماكن التخلص من النفايات ومواقع الحاويات.

### ٣-٣٧ الاشتراطات الكهربائية

- ٣٧,٣,١ أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيدة، وممددة داخل مواسير وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء.
- ٣٧,٣,٢ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، ويتم تركيب قاطع كهربائي عام ومشغلات كهربائية مطابقة للمواصفات العالمية وحسب التعليمات.
- ٣٧,٣,٣ في حال استعمال أي طاقة كهربائية من شبكة تابعة للأمانة فيجب على المستثمر التنسيق مع الأمانة بخصوص الإجراءات الواجبة وتحمل المصاريف المترتبة على ذلك.
- ٣٧,٣,٤ يجب استخدام الكابلات النحاسية المعزولة (المرنة) ذات المواصفات الفنية المتوافقة مع ظروف درجات الحرارة في المنطقة، ولا يجوز استخدام كابلات الألمنيوم لتغذية الأصول لأنها غير مناسبة لهذا الغرض، ويتحمل المستثمر مسؤولية مخالفة ذلك.
- ٣٧,٣,٥ بالنسبة لوحدة الإضاءة، يجب اختيار نوعيات وحدات الإضاءة للخلفية الجمالية من الأنواع المحمية ضد الأتربة والأمطار.
- ٣٧,٣,٦ أن تكون جميع مصادر الإضاءة غير متوهجة وألا يشكل مصدر الضوء خطراً على السلامة العامة.
- ٣٧,٣,٧ تطبيق الاشتراطات الخاصة باللوحات في دليل الهوية العمرانية.



- ٣٧,٣,٩. أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.
- ٣٧,٣,١٠. يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.
- ٣٧,٣,١١. توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.
- ٣٧,٣,١٢. يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.
- ٣٧,٣,١٣. توفير وحدات إنارة للطوارئ وعلامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ وشبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- ٣٧,٣,١٤. الالتزام بتعليمات وأنظمة الدفاع المدني.

#### ٤-٣٧ اشتراطات الأعمال الصحية

تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة، وتوفير دورة مياه.

#### ٥-٣٧ الاشتراطات الميكانيكية

يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد أو التكييف (سبليت) وتكون الوحدة الخارجية مخفية ونظام التهوية حسب المواصفات المعتمدة.

#### ٦-٣٧ كود البناء السعودي وأدلة الاشتراطات الفنية

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء ودليل اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية وكافة التحديثات التي قد تطرأ عليهم مستقبلاً، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

#### ٧-٣٧ المبادئ التوجيهية للصحة والسلامة والبيئة

على المستثمر فيما يتعلق بأنظمة الصحة والسلامة والبيئة، الالتزام بما يلي:

١. المواءمة مع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية المتعلقة بسلامة المباني بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي.
٢. اتخاذ جميع التدابير والاحتياطات اللازمة لمنع الضرر المباشر أو الحوادث التي تؤثر على الأشخاص، أو المؤسسات، أو الأعمال التجارية، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٣. ضمان أن موقع الكشك لا يعيق حركة المرور أو يؤدي إلى ازدحام الطرق أو المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة الكافية التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو المركبات.
٤. إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقدين بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات السلامة أثناء تنفيذ أعمال التركيب أو الصيانة.
٥. تحمل المسؤولية الكاملة عن جميع حوادث الوفاة وإصابات العمل التي قد تحدث لأي من العمال والموظفين أثناء عملهم أو قد تحدث للمشاة أو المركبات نتيجة عدم الالتزام باحتياطات السلامة أثناء أداء العمل، وعليه أن يتحمل وحده جميع التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى. لا تتحمل شركة البلد الأمين أي مسؤولية عن مثل هذه الحوادث.
٦. التأمين عن جميع المخاطر التي قد تنشئ عن أعمال المشروع.

٧. أن يتم تزويد الموقع/ الكشك بوسائل المراقبة اللازمة مثل كاميرات مراقبة، حساسات استشعار، أو غيرها من المعدات الخاصة بالمراقبة ضمن الشروط والضوابط المحددة من الجهات المختصة.
٨. لا يجوز للمستثمر التسبب في أي ضرر للطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالعقار (ممرات المشاة وغيرها) أو تلك المجاورة لها، ويجب إعادة الوضع إلى حالته الأصلية في حالة حدوث أي ضرر.
٩. يلتزم المستثمر بجميع المبادئ التوجيهية للسلامة الصادرة عن الجهات ذات الصلة، أو الوزارة، أو الأمانة، أو شركة البلد الأمين؛ وعلى المستثمر البقاء على اطلاع على المبادئ التوجيهية للسلامة وتحديثات اللوائح من أجل التنفيذ والتطبيق الفوري.

### ٣٨ الشروط والأحكام العامة

- أ) لا يجوز لمقدم العطاء الإفصاح عن أي بيانات، أو رسومات، أو مستندات، أو معلومات تتعلق بالمنافسة أو استغلالها أو إفشاؤها سواء كانت مكتوبة أو شفوية، ولا يجوز لمقدم العطاء نشر أي معلومات عن المنافسة أو أي معلومات ذات صلة بها عبر جميع وسائل الإعلام إلا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة البلد الأمين.
- ب) الملكية الفكرية لمحتويات العطاءات المؤهلة تكون مملوكة لشركة البلد الأمين، ولها الحق في استخدامها وفق تقديرها لما تراه مناسباً.
- ج) لا يجوز للمستثمر وموظفيه وأي أشخاص أو جهات أخرى تمثل المستثمر نسخ و/أو انتهاك حقوق الطبع والنشر لأي مستند متعلق بالمشروع سواء كان مطبوعاً أو إلكترونياً.
- د) لا يجوز للمستثمر أن ينقل في أي وقت إلى أي شخص آخر أو حكومة أو هيئة غير شركة البلد الأمين أي معلومات معروفة له نتيجة علاقته بشركة البلد الأمين لم يتم الإعلان عنها علناً إلا بإذن من شركة البلد الأمين.
- هـ) يلتزم المستثمر بسداد أية ضرائب نظامية وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة سواء كانت هذه الضرائب داخل المملكة أو خارجها.
- و) على المستثمر تعويض شركة البلد الأمين مقابل جميع المطالبات والإجراءات والطلبات والخسائر والرسوم وتكلفة النفقات التي يتعين على شركة البلد الأمين تكبدها أو التي قد تحدث بسبب بانتهاك أي من هذه الشروط من قبل المستثمر.
- ز) يجب حل أي نزاع يتعلق بتفسير المشروع أو تطبيقه من خلال المحادثات الودية وفي حال لم يتم حله ودياً فيتم تسوية النزاع عن طريق المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية.
- ح) يقر المتنافسون بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يتم تطبيقها على توريد وشحن أو منتجات من أو إلى المملكة.

### ٣٩ غرامة التأخير

- في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع (أعمال الإنشاء والتنفيذ خلال فترة السماح) تفرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠) خمسمائة ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة (١٠٪) من القيمة الإجمالية للعقد.

٤٠ الملحق الأول: نماذج التقديم

1-1 نموذج خطاب التقديم (يعبأ من قبل مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف الفني

المحترم

سعادة العضو المنتدب لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني

إشارة إلى إعلانكم المنشور بتاريخ ٢٧/١٠/١٤٤٥ هـ الموافق ٢٤/٠٥/٢٠٢٤ م المتضمن رغبتكم تأجير واستثمار الكشك / موقع رقم (E-015-ETA) بحي الحمراء في مدينة مكة المكرمة بغرض استثمار وتشغيل وصيانة الكشك من خلال المنافسة. وحيث تم استلامنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الاستلام المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية مذكورة ضمن عرضنا المالي.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع:

التاريخ: / /

٢٠١ نبذة عن مقدم العطاء (تعباً من قبل مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف الفني

الدعوة إلى تقديم العطاءات لمشروع انشاء واستثمار كشك / موقع رقم (D-015-ETA)

على مقدم العطاء وكل عضو من أعضاء تحالف مجموعة الشركات مقدمة العطاء إكمال النماذج التالية:

- اسم الشركة / المؤسسة: .....
- العنوان: .....
- هاتف: .....
- الفرع: .....
- شهادة تسجيل رقم: .....
- سنة التسجيل: .....
- البريد الالكتروني: .....

### ٣-١ القيمة الإيجارية (يملأها مقدم العطاء) يقدم ضمن المظروف المالي

المحترمين

السادة/ شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف/ منصة فرص/ الموقع الإلكتروني بتاريخ.....المتضمن رغبتكم طرح موقع تأجيري (كشك) بمدينة مكة المكرمة"، وحيث قمنا بشراء كراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات المتعلقة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقارات جميعها على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

| سنة                                 | السعر (ريال) | السعر كتاباً | ملاحظات                       |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-------------------------------|
| سنة مالية ١                         |              |              | عند توقيع العقد               |
| سنة مالية ٢                         |              |              | يتم الدفع بداية السنة الثانية |
| سنة مالية ٣                         |              |              | يتم الدفع بداية السنة الثالثة |
| سنة مالية ٤                         |              |              | يتم الدفع بداية السنة الرابعة |
| سنة مالية ٥                         |              |              | يتم الدفع بداية السنة الخامسة |
| مجموع عدد السنوات العقد: (٥) سنوات  |              |              |                               |
| القيمة الإجمالية<br>بالريال السعودي | رقماً        |              |                               |
|                                     | كتاباً       |              |                               |

\* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

#### ملاحظات:

١. على مقدم العطاء ملاحظة أن سعر الطرح أعلاه ينبغي أن ينعكس في العرض الفني والمالي المقدم جنباً إلى جنب مع هذه الوثيقة.
٢. تحتفظ شركة البلد الأمين بحقها في عدم القبول لعرض مقدم العطاء الأعلى سعراً أو أي مقدم عطاء آخر إذا رأت الشركة أن السعر لا يعكس العرض الفني والمالي المقدم.

المفوض بالتوقيع عن (مقدم العطاء)

المنصب:

الاسم الكامل:

رقم الجوال:

العنوان:

التاريخ:



٥- إقرار من المستثمر يقدم ضمن المظروف الفني

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها وليس لديه تحفظات عليها. بما في ذلك الملاحق والإضافات الصادرة عن شركة البلد الأمين.
٢. أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح وفقا لكراسة الشروط والمواصفات.
٣. أننا لم نقوم بشكل مباشر أو غير مباشر أو من خلال وكيل مشارك أو منخرط في أي ممارسة فاسدة، أو ممارسة احتيالية، أو ممارسة قسرية، أو غير مرغوب فيها أو تقييدية، على النحو المنصوص عليه في الكراسة، فيما يتعلق بأي عطاء أو طلب عرض صادر.
٤. نشهد بموجبه أننا قد اتخذنا خطوات لضمان أنه وفقا لأحكام المناقصة، لم يشارك أي شخص يتصرف نيابة عنا أو ينخرط في أي ممارسة فاسدة، أو ممارسة احتيالية، أو ممارسة قسرية، أو غير مرغوب فيها أو تقييدية.
٥. أننا نتعهد بسداد أي مستحقات لأمانة العاصمة المقدسة قبل توقيع العقد في حال الترسية.
٦. تعد القرارات التي قدمناها ردا على الموضوع أعلاه صحيحة ودقيقة في تاريخ تقديم الطلب وهي أيضا صحيحة ودقيقة في تاريخ استلام العرض وأننا سنواصل الالتزام بها.
٧. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع العطاء وعلى وجه خاص:  
✓ لائحة التصرف بالعقارات الأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.  
✓ القرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٦٥٤٠٧٤/١) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/١٨ هـ بخصوص جدول تصنيف المخالفات البلدية.
- ✓ الدليل الإرشادي لاشتراطات رخص البناء الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٨. عاين الموقع المعروض المخصص للكشك / موقع رقم (D-015-ETA) معاينة تامة نافية للجهالة.
٩. أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة

الاسم: ..... رقم الهوية: ..... التوقيع: .....

٦- نموذج محضر تسليم موقع

اسم المستأجر:

النشاط: استثمار وإنشاء وصيانة وتشغيل كشك/ موقع رقم (D-015-ETA)  
نطاق المشروع: مكة المكرمة.

(إقرار)

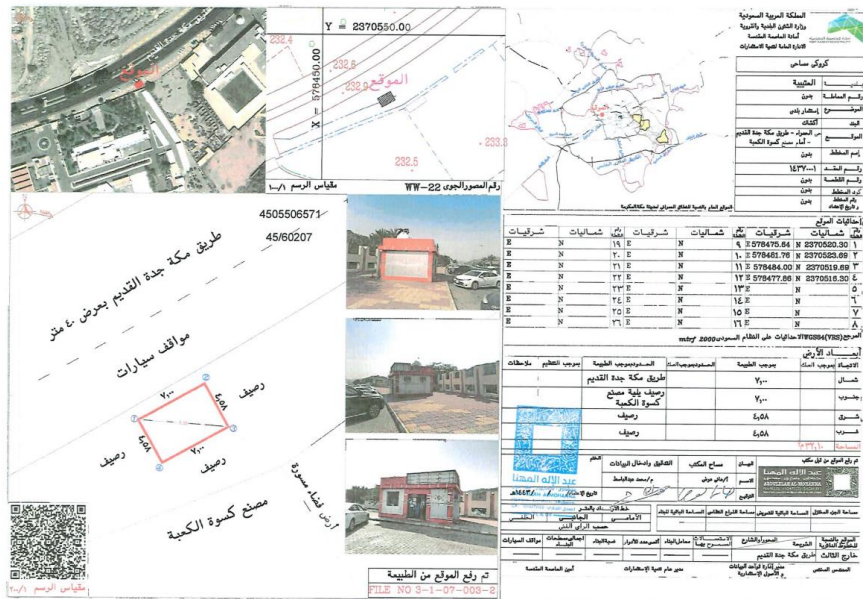
حيث أجرت شركة البلد الأمين على المستأجر/ الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء كشك رقم (D-015-ETA) في مكة المكرمة بموجب عقد الايجار المبرم معه. عليه أقرنا الموقع أدناه/..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../...../١٤٤٥ هـ بعد أن قمت بالوقوف على الموقع ومعاينته على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظماً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع، وألتزم بتطبيق جميع الشروط والاحكام المذكورة في كراسة الشروط والمواصفات.

مساحة الموقع المخصص: (32.10م<sup>٢</sup>)

| المستثمر | أمانة العاصمة المقدسة | شركة البلد الأمين |
|----------|-----------------------|-------------------|
| الاسم    | الاسم                 | الاسم             |
|          | البلدية               |                   |
| التوقيع  | التوقيع               | التوقيع           |



٤١ الملحق الثاني: المخطط العام للموقع ومكونات المشروع  
(الرسم الكروكي للموقع)



D-015-ETA

|            |                    |
|------------|--------------------|
| العتيبية   | اسم البلدية        |
| حي الحمراء | اسم الحي           |
| (٣٢,١٠م²)  | المساحة (متر مربع) |



اسم المشروع

(تأجير كشك D-015-ETA – حي الحمراء)

المرحلة الرابعة

رقم العقد (.....)

بين:

شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني

و

(.....)

٢٠٢٤/١٤٤٥ هـ

### وثيقة العقد الأساسية

بمعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (.....) الموافق ٢٤/٠٢/١٤٤٥هـ، الموافق ٢٤/٠٢/٢٠٢٤م، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

أولاً: شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني، شركة سعودية مساهمة سجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وتاريخ ١٤٣٠/٠٩/٢٤هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد سعادة الأستاذ/ هشام محمد كعكي، بصفته العضو المنتدب للشركة. ويُشار إليه في هذا العقد "بالشركة أو الطرف الأول"

|                   |                                                         |
|-------------------|---------------------------------------------------------|
| العنوان المختصر   | مكة المكرمة - الشميسي - بجوار مهبط طائرات الهلال الأحمر |
| رقم المبنى        | ٦٧٤١                                                    |
| اسم الشارع        | طريق الأمير محمد بن سلمان بن عبدالعزيز                  |
| الحي              | الحمرا أم الجود                                         |
| المدينة           | مكة المكرمة                                             |
| الرمز البريدي     | ٢٤٣٣٧                                                   |
| الرقم الإضافي     | ٢٢٦٢                                                    |
| الهاتف            | ٠١٢٥٣٥٩٩٩٩                                              |
| الفاكس            | ٠١٢٥٣٦٩٦٣٣                                              |
| صندوق البريد      | ٢٩١                                                     |
| البريد الإلكتروني | procurement@abam.sa                                     |

ثانياً: ( اسم المستثمر ) سجل تجاري رقم ( ..... ) وتاريخ ...../...../.....، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... هوية رقم ( ..... )، بصفته ( ..... ).

ويُشار إليه في هذا العقد " بالمستثمر أو الطرف الثاني"

|                   |   |
|-------------------|---|
| العنوان المختصر   | - |
| رقم المبنى        | - |
| اسم الشارع        | - |
| الحي              | - |
| المدينة           | - |
| الرمز البريدي     | - |
| الرقم الإضافي     | - |
| الهاتف            | - |
| الفاكس            | - |
| صندوق البريد      | - |
| البريد الإلكتروني | - |

تمهيد

بالإشارة إلى الاتفاقية الإطارية المبرمة بين أمانة العاصمة المقدسة وشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني بتاريخ ٢٠١٤/٠٤/٣٠ الموافق ١٤٤٢/١٢/١٥ م، بشأن تنفيذ الأنشطة البلدية داخل النطاق الإداري والاشرفي للأمانة.

وحيث أن الشركة - وتنفيذاً للاتفاقية الإطارية المذكورة - قد تقدمت إلى الأمانة بطلب إسناد مشروع ..... إلى الشركة، بموجب الخطاب رقم ( ..... ) وتاريخ ٢٠٢٣/٠٠/٠٠ م، وحيث أن الأمانة قد وافقت على ذلك بموجب خطاب الأمانة الوارد لشركة البلد الأمين برقم ( ..... ) وتاريخ ٢٠٢٣/٠٠/٠٠ م وحيث تم توقيع عقد إسناد المشروع من قبل أمانة العاصمة المقدسة لشركة البلد الأمين وذلك في يوم (.....) الموافق ...../...../.....

لما كان للطرف الأول - شركة البلد الأمين " الذراع الاستثماري لأمانة العاصمة المقدسة" - الرغبة في التعاقد لاستثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.

ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعاین العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم ( ..... ) وتاريخ ( ...../...../..... ) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار وفقاً لما هو منصوص عليه في البند (الخامس).

ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرراً خضوع العقد للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوص عليها في هذا العقد، وعلى لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ، والتعليمات التنفيذية للاتحة، وعلى الأنظمة واللوائح ذات الصلة بالأعمال والأنشطة المتفق عليها " محل العقد ".

ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً لكراسة الشروط والمواصفات وسائر وثائق العقد، صدر إشعار الترسية من الطرف الأول بالخطاب رقم (.....) وتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ م. وتنفيذاً لأحكام المادة (الخامسة) من الاتفاقية الإطارية المذكورة. والتي تقضي بتوقيع عقد تنفيذ النشاط البلدي محل طلب الشركة بعد استيفاء المتطلبات المذكورة أعلاه، وحيث التقت إرادة الطرفين بعد استكمال كافة الإجراءات والتحقق من سلامة الوثائق وصحتها وهما بكامل الصفات المعتبرة شرعاً ونظاماً على تحرير هذا العقد وفقاً للمواد التالية:

#### البند الأول: حكم التمديد

يعتبر التمديد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.

#### البند الثاني: التعريفات

يعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:

- الاستثمار:** توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
- العقار:** الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.
- المشروع:** النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
- تنفيذ المشروع:** القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
- الجهات ذات العلاقة:** الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
- فترة التجهيز والإنشاء:** فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

#### البند الثالث: مستندات العقد

- ١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
- (أ) وثيقة العقد الأساسية (العقد).
- (ب) إشعار الترسية رقم (.....) وتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠.
- (ج) ملحق الشروط الخاصة.
- (د) الكراسة.
- (هـ) محضر تسليم العقار.
- (و) العطاء رقم (.....) بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠ وجميع مرفقاته.
- (ز) المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتاباً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

- ٢- تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ إخلالاً بالعقد.
- ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.
- ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

#### البند الرابع: وصف العقار

- ١- يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

| موقع العقار     |         | منطقة مكة المكرمة              |                                  |
|-----------------|---------|--------------------------------|----------------------------------|
|                 |         | مكة المكرمة                    |                                  |
|                 |         | طريق مكة جدة القديم            |                                  |
|                 |         | مخطط رقم -                     | القطعة رقم -                     |
| حدود العقار     | شمالاً: | ٧,٠٠                           | بطول: طريق مكة جدة القديم        |
|                 | جنوباً: | ٤,٠٠                           | بطول: رصيف يليه مصنع كسوة الكعبة |
|                 | شرقاً:  | ٤,٥٨                           | بطول: رصيف                       |
|                 | غرباً:  | ٤,٥٨                           | بطول: رصيف                       |
| نوع العقار      |         | أرض خام                        |                                  |
| مساحة الأرض     |         | (٢٣٢,١٠) م <sup>٢</sup>        |                                  |
| مساحة المباني   |         |                                |                                  |
| عدد الأدوار     |         |                                |                                  |
| نوع البناء      |         |                                |                                  |
| نوع النشاط      |         | استثمار كشك                    |                                  |
| إحداثيات الموقع |         | الاحداثي السيني (X): ٥٧٨٤٥٠,٠٠ | الاحداثي الصادي (Y): ٢٣٧٠,٥٥٠,٠٠ |

- ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

#### البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (.....)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.





يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/ البلديات، ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- ٢- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٣- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٤- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.
- ٥- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- ٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك – لا الحصر – المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- ٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- ٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- ٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
- ١٠- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها – وفقاً للكراسة – من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.

#### البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مد العقد وتمديداته – إن وجدت – دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

#### البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للطرف الأول / الأمانة/ البلدية والجهات ذات العلاقة – وفقاً لاختصاصاتها – الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

#### البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

- ١- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
- ٢- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

#### البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد - مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر - في أي من الحالات التالية:

١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المخصصة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للطرف الأول، بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع ويوافق عليه الطرف الأول، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجرة، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الطرف الأول بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

٢- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٣- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.

٥- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للطرف الأول بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزويد، أو التلاعب، أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

٨- إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض - إن وجد - من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للطرف الأول، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

#### البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

#### البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

#### البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

٢- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان. فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

#### البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

#### البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلام كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم قد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الثاني

.....

الطرف الأول

شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني  
يمثلها: (العضو المنتدب)

هشام محمد كعي

