



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

كراسة الشروط والمواصفات

الخاصة باستثمار محطة وقود على طريق الجبيل

الظهران

المزايدة رقم (06-24-188680-2007)

لعام 1445 هـ



الهيئة العامة لعقارات الدولة
قطاع الاستثمار وتطوير الأعمال

التنبيهات

- التأكد من أن الضمان البنكي الابتدائي بقيمة 2% من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، ساريا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد.
- التأكد من كتابة البيانات المطلوبة في خطاب تقديم العطاء وتوقيعه وختمه.
- التأكد من إرفاق كامل المستندات المطلوبة والموضحة في (قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة)
- يقوم المتنافس بتقديم عطاءه إلكترونياً في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بالإضافة إلى تقديم نسخة من عطاءه في ظرف مغلق متضمناً المستندات المطلوبة في (قائمة التدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة) وأصل الضمان الابتدائي ويسلم يدوياً بمقر الهيئة العامة لعقارات الدولة على النحو الآتي:

أ. يقوم المتنافس بتقديم عرضه في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بعد أن يدخل المتنافس البيانات المطلوبة عبر البوابة. مع ضرورة التأكد من تقديم العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في منصة فرص .
ب. يقوم المتنافس أيضاً بتقديم نسخة من عرضه بكامل مستنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية:

- تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجهة لإدارة التسويق.
- وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهاً لإدارة التسويق:

الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود
ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.
مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند (4/4)..



- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة: 4
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات: 5
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد 5
- 1- مقدمة: 6
- 2- وصف الموقع: 7
- 3- الغرض من الاستثمار: 8
- 4- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم: 8
- 5- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض: 10
- 6- ما يحق للهيئة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف: 10
- 7- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع: 11
- 8- الاشتراطات العامة: 12
- 9- الاشتراطات الخاصة: 14
- 10- الاشتراطات الفنية: 15
- 11- تقييم العروض 17
- 12- إقرار من المستثمر 19
- 13- نموذج تقديم العطاء 20
- 14- نموذج تقديم العرض الفني (المختصر) 21
- 15- الرفع المساحي الخاص بالموقع 23



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة:

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعته نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند أن كان مرفقا ومختوما:

تسلسل	المستند	تم إرفاقه	لم يتم إرفاقه
1	نموذج العطاء		
2	تفويض رسمي موثق أو وكالة شرعية (إذا قام بتوقيع العطاء ومرفقاته شخص غير صاحب العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة من شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
10	صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
12	صورة من تسديد الزكاة والضريبة		
13	شهادة خبرة شركة المقاولات التي سيسند لها التنفيذ		
14	طباعة وثيقة إثبات العنوان الوطني من موقع سبل		
15	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مع نموذج الإقرار موقعاً		
16	العرض الفني		
17	صورة من شهادة تأهيل المنشأة لإدارة محطات الوقود ومراكز الخدمة وتشغيلها وصيانتها صادرة من وزارة الطاقة سارية الصلاحية		
18	تقرير سمة		
19	نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)		
20	القوائم المالية		



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو مبنى قائم المراد تشغيله وإدارته من المستأجر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد
العقار	هو مبنى قائم على الأرض المملوكة للهيئة والمحدد مكانه في وصف العقار
الهيئة	الهيئة العامة لعقارات الدولة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة لمزاولة - نشاط إنشاء وتشغيل وإدارة مثل هذه المشروعات
المزايدة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المتقدمين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الهيئة عند استثمار العقارات
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان واستلام المظاريف	حسب المدد المنصوص عليها في إعلان منصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	
موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج	
موعد اخطار الترسية	تحددته الهيئة
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اشعار الهيئة للمستثمر بمراجعتها
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع



1- مقدمة:

فرصة استثمارية بنظام المنافسة العامة بين المستثمرين وفقاً للإيضاحات المدونة في كراسة المنافسة، حيث تضمنت كراسة الشروط والمواصفات المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة وهي كما يلي:

1. القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة.

2. التعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد.

3. معرفة الالتزامات المترتبة على المستثمر وفهمها لتمكينه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم، يحقق في ذات الوقت أهداف الهيئة من المشروع. وترحب الهيئة بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات عن طريق وسائل التواصل الموضحة أدناه:

1- التوجه إلى إدارة التسويق في المبنى الرئيسي للهيئة وتقديم الاستفسار.

2- أو على الهاتف. (920022447)

3- أو عن طريق البريد الإلكتروني (Marketing@spga.gov.sa).



2- وصف الموقع:

محطة وقود				نوع النشاط
طريق الجبيل-الظهران السريع				موقع العقار
150 م	بطول	ارض فضاء	شمالا	حدود الموقع
150 م	بطول	ارض فضاء	جنوبا	
150 م	بطول	طريق الجبيل-الظهران السريع بعرض 100م	شرقا	
150 م	بطول	ارض فضاء	غربا	
محطة وقود				نوع العقار
22,500 م ² اثنان وعشرون ألف وخمسمائة متر مربع				مساحة العقار

- مرفق الرفع المساحي في كراسة الشروط والمواصفات



3- الغرض من الاستثمار:

الغرض من الاستثمار هو إعادة ترميم المحطة بما يتوافق مع اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة الصادرة من اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود. وتشغيلها من قبل منشأة مؤهلة لإدارة محطات الوقود ومراكز الخدمة وصيانتها وإدارتها وحماية الممتلكات.

4- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1/4 من يحق له دخول المزايدة:

1/1/4 يحق للشركات والمؤسسات المؤهلة من وزارة الطاقة في تشغيل وإدارة محطات الوقود ماعدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للهيئة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للهيئة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعييدها. 2/1/4 يسري على الشركات الغير سعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/4 لغة العطاء:

1/2/4 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء 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 ان تكون باللغة الإنجليزية. 2/2/4 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول فيه حالة الالتباس أو الاختلاف في المضمون.

3/4 مكان تقديم العطاء:

يقوم المتنافس بتقديم عطاءه إلكترونياً في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بالإضافة إلى تقديم نسخة من عطاءه في ظرف مغلق متضمناً المستندات المطلوبة في (قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة) وأصل الضمان الابتدائي ويسلم يدوياً بمقر الهيئة العامة لعقارات الدولة على النحو الآتي:

أ. يقوم المتنافس بتقديم عرضه في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بعد أن يدخل المتنافس البيانات المطلوبة عبر البوابة. مع ضرورة التأكد من تقديم العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في منصة فرص .

ب. يقوم المتنافس أيضاً بتقديم نسخة من عرضه بكامل مستنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوائيه. ويسلم بأحد الطرق التالية:

1/3/4 تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجهة لإدارة التسويق.

2/3/4 وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهة لإدارة التسويق:

الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود



ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند ((4/4)).

4/4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات قبل آخر موعد لتقديم العطاءات والمحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5/4 تقديم العطاء:

1/5/4 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وإكمال جميع البيانات المطلوبة، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
2/5/4 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من قبل شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

6/4 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند اعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
1/6/4 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
2/6/4 تدون الأسعار بالعطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
3/6/4 لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر، يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه على خطاب رسمي صادر من مقدم العطاء.

7/4 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللهيئة الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول ولا يعاد الضمان إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل انتهاء مدة (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

8/4 الضمان الابتدائي:

1/8/4 يجب إن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ما قيمته (2%) من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، 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 الهيئة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن تكون صلاحية خطاب الضمان لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة.



2/8/4 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو أن تكون نسبة النقص في قيمة الضمان تتجاوز 10% من قيمة الضمان المطلوب، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9/4 موعد الافراج عن الضمان البنكي الابتدائي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ البت في المزايدة بالترسية على العرض المناسب.

10/4 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة بالإضافة إلى توفير عناصر التقييم المذكورة ببند (11) بتقييم العروض

5- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

1/5 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة بدراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به الشروط والمواصفات وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للهيئة في استبعاد العطاء.

2/5 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الهيئة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات.

3/5 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافيه 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 ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

6- ما يحق للهيئة وللمستثمر قبل وثناء فتح المظاريف:

1/6 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للهيئة إلغاء المزايدة قبل موعد 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 من تقدم بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطارهم به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً للجميع.



2/6 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ادعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

3/6 تعديل العطاء:

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

4/6 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

7- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1/7 الترسية والتعاقد:

1/1/7 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لاستثمار والاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1/7 يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات من توقيع العقد وتقديم الضمان النهائي (25% من قيمة الأجرة السنوية)، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الهيئة خلال المدة أو انسحابه يتم إلغاء حقه في الترسية ومصادرة الضمان.

3/1/7 يجوز للهيئة بعد أخذ الموافقة من صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة. فإذا لم يتوصل إلى هذا السعر، يطرح العقار في المزايدة مرة أخرى.

2/7 تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستثمر خلال موعد أقصاه (ثلاثين) يوماً من تاريخ توقيع العقد ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك. وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعار مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.



8- الاشتراطات العامة:

1/8 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 بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.

2/8 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مبدئياً عند تقديم العطاء على أن يلتزم المستثمر بتقديم برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل عند الترسية ويتم اعتماده من الهيئة. وسيكون للهيئة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسله بطلب خطة تصحيحية يتم إشعاره بخطاب نهائي بإخلاء العقار وإزالة ما عليه من إحدائيات على نفقته أو إبقاءها إذا رأت الهيئة ذلك بعد الإشعار الثالث ومصادرة الضمانات.

3/8 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتشغيل المبنى قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات الأخرى ذات العلاقة. وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده.

4/8 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة ترميم وصيانة المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة من جهة هندسية مقيمة.

5/8 حق الهيئة في الإشراف على التنفيذ:

1/5/8 للهيئة الحق الكامل في الإشراف على أعمال الترميم والصيانة بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري إذا رغبت.

2/5/8 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3/5/8 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة على المبنى إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.



4/5/8 يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الهيئة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسي الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة.

6/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

7/8 الاستثمار من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر استثمار العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالاستثمار على الغير للوحدات (سكنية ، تجارية ، إدارية) وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الهيئة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول امام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

8/8 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم فسخ العقد بعد أن تطبق نظام إيرادات الدولة.

9/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1/9/8 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بالتقيد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم التقيد بإجراءات السلامة مع وضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الإطفاء حسب الحاجة.

2/9/8 عدم شغل الطرق أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/9/8 إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال الصيانة والتشغيل.



4/9/8 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، وأي تكاليف أخرى وليس على الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.

10/8 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للطرف الأول بعد موافقة صاحب الصلاحية وموافقة وزارة المالية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار الطرف الثاني بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويعد محضر مشترك مع الطرف الثاني لحصر موجودات العين المؤجرة الموقع وما أقيم به من منشآت. ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

11/8 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال متضمناً التقارير الصادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه. كما يحق للهيئة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها بمدة أقصاها سنة واحدة.

12/8 أحكام عامة:

1/12/8 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للهيئة بمجرد تقديمها.

2/12/8 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد وما يوافق في الهجري.

3/12/8 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الهيئة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4/12/8 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بعقارات الدولة الصادرة من الهيئة العامة لعقارات الدولة و التعليمات والتفسيرات الصادرة منها.

9- الاشتراطات الخاصة:

1/9 مدة العقد:

مدة العقد (180 شهر) (مائة وثمانون شهر) أي 15 سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (طبقاً لتالية تسليم الموقع الواردة في البند (2/7)).



2/9 تجديد العقد:

بناءً على لائحة التصرف الصادر من الهيئة العامة لعقارات الدولة يجوز للهيئة تجديد أو تمديد العقود المبرمة وفق ما تنص عليه اللائحة من استثناءات. على أن ذلك لا يعد إلزاماً على الهيئة.

3/9 النشاط الاستثماري المسموح به (المطلوب):

النشاط الاستثماري المسموح به هو نشاط (محطة وقود) ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط. إلا بعد موافقة الهيئة على ذلك.

4/9 العائد الاستثماري السنوي للعقد:

أن العائد الاستثماري السنوي للعقد متزايد كل (5) خمس سنوات بنسبة 10%.

5/9 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض. على أن يظل المستثمر هو المسؤول امام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ. الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتعكس جاهزية المبنى وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- تطبيق دليل مشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

6/9 اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

10- الاشتراطات الفنية:

1/10 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة. ويلتزم المستثمر بمراجعة الجهات ذات العلاقة عند الحاجة لتنظيم الموقع أو إعداد مخطط تنظيمي وما يترتب عليها من التزامات مالية وفنية.



2/10 يلتزم المستثمر بالقيام بإعادة تأهيل وصيانة جميع مرافق وعناصر المبنى وتطوير وتحسين الواجهات إن وجد.

3/10 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ومدى تأثيرها على المبنى، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الفنية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالهيئة.

4/10 في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

5/10 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

6/10 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

7/10 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها لتشغيل نشاط محطة وقود.

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

8/10 اشتراطات المساجد وملحقاتها:

- أخذ موافقة من جمعية العناية بمساجد الطرق فيما يتعلق من ناحية البناء والتصميم والصيانة والترميم والإشراف وما يجب تأمينه لتشغيل المسجد وفق اشتراطات الجمعية.



11- تقييم العروض

اشتراطات أساسية:

- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر
 - قدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المعتمد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يوقع العرض أو لم يتضمن العرض أياً من الأجزاء المطلوبة أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
 - إذا حد العرض من الضمان ذي صلة أو عدله أو لم يقدم الضمان الابتدائي أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهريّة.
 - لا يعتبر العرض الفني مجتازاً في حال عدم توفر البندين 2.1 و 2.3.

أ. تقييم العرض الفني وتشكل (30% من إجمالي النسبة)
يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على 65 درجة وأعلى من مجموع التقييم الفني الموضحة بالجدول أدناه ويحصل العرض صاحب الدرجة الأعلى على النسبة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض المجتازة فنياً بناءً على نسبتهم من صاحب النسبة الأعلى.

ب. تقييم العرض المالي وتشكل (70% من إجمالي النسبة)
يتم تقييم العطاءات المستلمة (نموذج العطاء) المجتازة للتقييم الفني وفقاً التالي:
يحصل العرض صاحب العرض الأعلى على الدرجة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من صاحب العرض الأعلى

* تمنح الشركات المدرجة في السوق المالية تفضيل للانتفاع من الأراضي الاستثمارية التي تطرحها الهيئة العامة لعقارات الدولة وذلك بإضافة نسبة 5% على نسبة العروض المالية المجتازة فنياً.

- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين (أ و ب)



جدول معايير التقييم

#	معايير التقييم الرئيسية	الوزن #	معايير التقييم الفرعي	الوزن الفرعي	وصف المعيار الفرعي
1	دراسة جدوى المشروع	50%	1.1	حجم النفقات الرأسمالية للمشروع	إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع
			2.1	خطة زمنية للتنفيذ (شرط تأهيل)	خطة زمنية للتنفيذ مبدئية (تتضمن استخراج التراخيص، بدء الانشاء، الانتهاء من الانشاء)
			3.1	حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع	إجمالي المساحات المبنية/مساحة الأرض، حيث يتم تحديد الدرجة بناءً على الفرق بين نسبة البناء المقدمة من المستثمر مع نسبة البناء المتاحة من الجهات التشريعية (مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان)
			4.1	صافي دخل المشروع مدعوماً بالإيرادات المتوقعة والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد	تقديم صافي دخل المشروع مدعوماً بالإيرادات المتوقعة والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد
2	الخبرات السابقة	40%	1.2	إجمالي عدد المحطات (المملوكة والمشغلة) مدعومة بأسمائها ومواقعها	إجمالي عدد المحطات (المملوكة والمشغلة) مدعومة بأسمائها ومواقعها (داخل وخارج المملكة)
			2.2	إجمالي مسطحات البناء لمشاريع محطات الوقود (المشغلة) خلال العشر سنوات الأخيرة	إجمالي مساحة مسطحات البناء للمشاريع المنفذة في نطاق محطات الوقود خلال العشر سنوات الأخيرة - (مسطحات البناء للمشروع المقترح على إجمالي مسطحات البناء في المشاريع السابقة)
			3.2	إجمالي قيمة الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع الجارية	إجمالي قيمة حجم الاستثمارات الرأسمالية للمستثمر في المشاريع الجارية (تشمل المشاريع التي ليست في النطاق) - (حجم الاستثمارات الرأسمالية للمشروع المقترح على إجمالي الاستثمارات الرأسمالية)
3	القدرات المالية	10%	1.3	حالة القوائم المالية للشركة	حالة توفر القوائم المالية المدققة للشركة
			2.3	حالة تقرير سمة (شرط تأهيل)	معرفة حالة تعثر المستثمر مالياً
			3.3	نسبة الربحية	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات
			4.3	نسبة المديونية	نسبة الديون إلى حقوق المساهمين

12- إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
- 3- عاين الموقع المعروض للاستثمار معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة
- 5- الالتزام بتقديم كافة المستندات الواردة في الفقرة أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.
- 6- الالتزام بما ورد في قائمة التنبيهات (الصفحة 2) من كراسة الطرح
- 7- الالتزام بآلية (مكان تقديم العطاء والمذكورة بالبند 3/4) بأن تكون نسخة تقدم عبر منصة فرص ونسخة أخرى تقدم يدوية وتسلم بمقر الهيئة العامة لعقارات الدولة.

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع



13- نموذج تقديم العطاء

للمزايدة العامة رقم (2007-188680-24-06) لعام (2024م) الخاصة باستثمار محطة وقود

سعادة المدير عام الإدارة العامة للتسويق وعلاقات المستثمرين في الهيئة العامة لعقارات الدولة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بموقعكم الإلكتروني بتاريخ () المتضمن رغبتكم استثمار

محطة وقود الواقعة على طريق الجبل الظهران، وحيث أننا لدينا الرغبة في استثمار المحطة المعلن عنها ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة) مع علمنا بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة 10% من قيمة الأجرة السنوية كل (5) خمس سنوات.

رقم	كتابة	قيمة الأجرة السنوية

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيعها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 2% من قيمة عرضنا وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/المؤسسة/ الفرد:	
رقم السجل التجاري/المدني:	
البريد الإلكتروني (الرسمي)	
هاتف:	جوال:
ص.ب: (واصل)	الرمز البريدي والرقم الإضافي
فاكس:	تاريخ التقديم
العنوان:	

الاسم	التوقيع	الختم



14- نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)

يتم تعبئة المطلوب أدناه على أن يقدم ملف مفصل لجميع المطلوب أدناه وموثق بالصور والتقارير

- إجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع
يتم إرفاقها بالعرض الفني المفصل.

- الخطة الزمنية المبدئية للتنفيذ

المرحلة	المدة الزمنية (مثلا 3 أشهر من تاريخ	تاريخ البداية
التراخيص		من تاريخ استلام الموقع
الإنشاء		من تاريخ إصدار الترخيص
التشغيل		من تاريخ الانتهاء من الإنشاءات

نموذج لصيغة معتمدة

- حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع:

البند	المتر المربع
حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع	

- صافي دخل المشروع مدعوماً بالإيرادات المتوقعة والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد:

البند	القيمة بالريال السعودي
صافي دخل المشروع	
الإيرادات المتوقعة	
المصاريف التشغيلية	

- إجمالي عدد المحطات (المملوكة والمشغلة) مدعومة بأسمائها ومواقعها
يتم إرفاقها بالعرض الفني المفصل.

- إجمالي مسطحات البناء لمشاريع محطات الوقود (المشغلة) خلال العشر سنوات الأخيرة:

البند	المتر المربع
مسطحات البناء لمشاريع محطات الوقود	

• إجمالي قيمة الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع الجارية:

البند	القيمة بالريال السعودي
قيمة الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع الجارية	

• القوائم المالية للشركة (مدققة)

يتم إرفاقها بالعرض الفني المفصل.

• حالة تقرير سمة

يتم إرفاقها بالعرض الفني المفصل.

• نسبة الربحية (نسبة صافي الدخل إلى إجمالي الإيرادات)

البند	النسبة
نسبة الربحية	

• نسبة المديونية (نسبة الديون إلى حقوق المساهمين)

البند	النسبة
نسبة المديونية	

ويتم نسخ الصيغة واعتمادها على

الورق الرسمي للشركة





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

15-الرفع المساحي الخاص بالموقع

