



كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق على طريق (القصيم المدينة السريع)
بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية

كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع بالدليمية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	7
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	8
1	مقدمة	10
2	وصف العقار	12
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	14
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	14
	٣/٢ لغة العطاء	14
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	14
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	14
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	14
	٣/٦ تقديم العطاء	14
	٣/٧ كتابة الأسعار	15
	٣/٨ مدة سريان العطاء	15
	٣/٩ الضمان	15
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	16
	٣/١١ مستندات العطاء	16
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	19
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	19
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	19
	٤/٣ معاينة العقار	19
5	ما يحق للأمانة والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	21
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	21
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	٥/٣ سحب العطاء	21
	٥/٤ تعديل العطاء	22
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	22

كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع بالدليمية

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	23
	٦/١ الترسية والتعاقد	23
	٦/٢ تسليم الموقع	23
7	الاشتراطات العامة	25
	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	25
	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	25
	٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	25
	٤/٧ تنفيذ الاعمال	25
	٥/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	25
	٦/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	26
	٧/٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	26
	٨/٧ موعد سداد الاجرة السنوية	26
	٩/٧ متطلبات السلامة والامن	26
	١٠/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	26
	١١/٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	27
	١٢/٧ الكادر الوظيفي	27
	١٣/٧ السعودة	27
	١٤/٧ احكام عامة	27

كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق

بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٢٢٢ الواقع بالدليمية

م	المحتويات	الصفحة
8	الاشتراطات الخاصة	29
	١/٨ مدة العقد	29
	٢/٨ فترة التجهيز والانشاء	29
	٣/٨ الفكرة التصميمية	29
	٤/٨ النشاط الاستثماري المسموح به	30
	٥/٨ الطاقة الاستيعابية للمشروع	30
	٦/٨ المخططات والتصاميم العمرانية	30
	٧/٨ خطة تنمية المشروع	30
	٨/٨ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع	30
	٩/٨ خطة التشغيل والصيانة	31
	١٠/٨ حق الأمانة في تعديل البرنامج المقترح	31
	١١/٨ مواعيد العمل	31
	١٢/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي	31
	١٣/٨ حق التسمية والرعاية	32
	١٤/٨ تخصيص مواقف السيارات	32
9	الاشتراطات الفنية	34
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	34
	٩/٢ معايير التصميم	35
	٩/٣ اشتراطات التشجير	35
	٩/٤ مواد البناء وتقنية الإنشاء	36
	٩/٥ الطاقة	36
	٩/٦ المياه	37
	٩/٧ التخلص من المخلفات	37
	٩/٨ اشتراطات الأمن والسلامة	38
10	المرفقات	39
	١٠/١ نموذج العطاء	40
	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	41
	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	42
	١٠/٤ إقرار المستثمر	43
	١٠/٥ نموذج العقد	44
	١٠/٦ معايير التأهيل	55

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:-
يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ونموذج العطاء فيقدم الأصل في الظرف المالي مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي ونموذج العطاء في الموقع الإلكتروني المشار إليه، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .
أولاً: الظرف الفني:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر).		
2	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات).		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).		
4	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
5	صورة من شهادة الزكاة والدخل.		
6	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.		
7	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية.		
8	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
9	صورة إثبات العنوان الوطني.		
10	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والشاليهات والمنتجعات السياحية.		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.		

الصفحة ٥ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
----------------	--

1 2	شهادة من أحد البنوك المحلية تثبت القدرة الائتمانية والمركز المالي لمقدم العطاء.		
1 3	البرنامج الزمني المقترح للتنفيذ.		

ثانياً: الظرف المالي:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء.		
2	خطاب الضمان.		

الصفحة ٦ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
----------------	--

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو تأجير أرض فضاء بمساحة ١٥,٤٨١٥,٠٥ م ^٢ لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة محلية أو اجنبية أو مؤسسة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات.
النظام:	نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.
اللائحة:	اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
الجهات ذات العلاقة:	الوزارات والمؤسسات الحكومية والجهات المعنية للإشراف والتنفيذ على المشروع من قبل الجهة الحكومية ولها علاقة بالنظام.

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	كما هو محدد في الإعلان	
موعد الإخطار بالترسية	كما هو محدد بالإعلان	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوما.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

كراسة شروط ومواصفات
تأجير ارض فضاء لإقامة مدينة
الحجاج ومركز خدمات طرق
طريق القصيم المدينة السريع
بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٦٢٢ الواقع الدليمية

١. مقدمة

١. مقدمة

انطلاقاً من رؤية المملكة ٢٠٣٠ وبرامجها التنفيذية لتحسين جودة الحياة ترغب بلدية الدليمية في طرح مزاييدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير أرض فضاء **بمساحة ٢٥٠,٤٨١٥,١٥ م** لإقامة وتشغيل وإدارة وصيانة مدينة حجاج ويشمل المشروع إقامة (منطقة ألعاب أطفال مسطحات خضراء مصلي مواقف سيارات) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة.

وعلى مقدم العطاء معاينة العقار معاينة نافية للجهالة والتعرف على طبيعته والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية إيصال الخدمات والمرافق العامة للعقار وأنه قبله على وضعه الحالي ولا يؤثر وجود إشغالات من عدمه على المشروع محل المزاييدة ويجب على المستثمر الذي سيرسو عليه العطاء معالجة تلك الاشغالات الموجودة بالموقع قبل البدء في تنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص دون مطالبة البلدية بأي تعويضات على ذلك.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات كراسة الشروط وملحقاتها للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق لأمانة منطقة القصيم أهدافها.

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

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: بلدية الدليمية – قسم الاستثمارات

تليفون: ٠١٦٢٣٣١١٧٠

٢. أو على فاكس:



كراسة شروط ومواصفات
تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة
الحجاج ومركز خدمات طرق
طريق القصيم المدينة السريع
بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٦٢٢ الواقع الدليمية

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

نوع النشاط:		تأجير أرض فضاء لإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق على طريق القصيم المدينة المنورة السريع
مكونات النشاط:		- الخدمات اللوجستية عدد ٢٠٠ موقف سيارات نقل عام / عدد ٤٠٠ موقف سيارات نقل خاص - فندق (موتيل) - اسواق ومعارض ومحلات تجارية ومطاعم - محطة بترولية - مسجد - حديقة - مستودعات - خدمات مساندة (مباني ادارية • دورات مياه • مواقف سيارات) - يجب اخذ الموافقة اللازمة من الجهة صاحبة الصلاحية - بحق البلدية الزام المستثمر بأضافة اى مكون من مكونات النشاط للمشروع فى حال رغبتها ذلك - يلتزم المستثمر فى حال رغبته اضافة اى عنصر لمكونات النشاط اخذ الموافقة المسبقة من البلدية مع تقديم التصاميم المتعلقة بالاضافة
موقع العقار:		القصيم
المدينة:		الدليمية
حدود العقار:		
		شمالاً: شارع عرض ٤٠ م بطول ٦٦٢,٦٧ م
		جنوباً: شارع عرض ٤٠ م بطول ٥٢٧,٩٨ م
		شرقاً: شارع عرض ٤٠ م بطول ١٠١٥,٤٠ م
		غرباً: شارع عرض ٤٠ م بطول ٧٤٠,٩٧ م
نوع العقار:		ارض فضاء
مساحة الأرض:		٢٥٠,٤٨١٥,١٥ م
مساحة المباني:		حسب التراخيص
عدد الأدوار:		١
نوع البناء:		مسلح

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى: على المستثمر التصميم قبل البدء بالاعمال واعتمادها من البلدية حسب الشروط والمواصفات

دراسة مروية / دراسة تربة / تصميم واخذ الموافقة

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات تأجير
أرض فضاء لإقامة
مدينة الحجاج ومركز خدمات
طرق على طريق القصيم المدينة
السريع
بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٦٢٢ الواقع بالدليمية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتي تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والسكان والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:
يجب أن تقدم العطاءات كما هو محدد في منصة فرص .
- ٣/٤ موعد فتح المظاريف:
الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في منصة فرص .
- ٣/٥ تقديم العطاء:
٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٥/٢ 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.
- ٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقاً ومختوماً. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقاً ومختوماً.
- ٣/٥/٤ يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٦ كتابة الأسعار:
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

الصفحة ١٥ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

- ٣/٧/١ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/٧/٤ يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المتعلقة بقيمة الضريبة المضافة
- ٣/٧/٥ نسبة زيادة العائد السنوي وذلك بما يتراوح ما بين ٥% إلى ١٠% كل ٥ سنوات
- ٣/٧ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٣/٨ الضمان:
- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% إيجار سنة واحدة، 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 البلدية ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من النسبة المطلوبة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد توقيع العقد
- ٣/١٠ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:
- الظرف الفني:
- ٣/١١/١ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٤ صورة من شهادة الزكاة والدخل.
- ٣/١١/٥ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٣/١١/٦ صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية.
- ٣/١١/٧ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣/١١/٨ صورة اثبات العنوان الوطني.
- ٣/١١/٩ صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والشاليهات والمنتجعات السياحية.

٣/١١/١٠ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي،
موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما
ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط
والمواصفات بموجبه.
٣/١١/١١ شهادة من أحد البنوك المحلية تثبت القدرة الائتمانية والمركز المالي لمقدم العطاء.
٣/١١/١٢ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتجهيزه.
يحتوي الطرف المالي على المستندات التالية:
٣/١١/١٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه،
مع إثبات تاريخ التوقيع.
٣/١١/١٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط
الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



كراسة شروط ومواصفات تأجير
أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق على طريق
القصيم المدينة السريع مسافرين
بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٦٢٢ الواقع بالدليمية

٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العرض

الصفحة ١٨ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

الصفحة ٢٠ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الصفحة ٢٢ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- ٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في ملحق ٦ معايير التأهيل، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

٧. الاشتراطات العامة

٧- الاشتراطات العامة

١٧/ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢٧/ البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسباً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣٧/ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الحكومية ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

1/4/7 يتعهد المستثمر بإسناد مهمة تجهيز وتزويد المشروع بالأجهزة والمعدات المطلوبة متضمناً المراحل المختلفة لأعمال التجهيز والتشغيل وفقاً للمخططات والمواصفات المقدمة من المستثمر والمعتمدة من البلدية.

2/4/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تجهيز المشروع بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7/4/3 على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تامين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكل منها او غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للإدارة العامة للاستثمار.

٥/٧ حق البلدية في الإشراف:

١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٢. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.

١٦/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

الصفحة ٢٥ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

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

٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٨/٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

أ- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

ب- يحق للبلدية إعادة تقدير الأجرة كل خمس سنوات ويتم الزيادة على المستثمر بنفس النسبة التي وافقت البلدية على زيادتها.

٩/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٣- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة الحوادث والاصابات، التي قد تلحق بأي من الاعمال او الأشخاص العاملين لديه، أو تلحق بالمدينين نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة او اهماله في دوره الإشرافي والرقابي اثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤- الالتزام بتعليمات الدفاع المدني وكافة القوانين والأنظمة النافذة بالملكة العربية السعودية.

١٠/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١١/٧ تسليم العقار للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

وتؤول ملكية التجهيزات القائمة في العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

١٢/٧ الكادر الوظيفي:

الصفحة ٢٦ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

على المستثمر الالتزام بتوفير فريق عمل كافٍ من ذوي الخبرة والمهارة والاختصاص في مجال الفنادق العالمية والمنتجعات والقرى والشاليهات السياحية بالأعداد الكافية والمؤهلات اللازمة والحصول على موافقة بلدية الدليمية لاعتماد الهيكل الإداري للمشروع بعد الترسية وللبلدية الحق في استبعاد أي شخص غير مناسب وعلى المستثمر توفير بديل مناسب خلال شهر من تاريخه ويلتزم المستثمر بعقد ورش عمل ودورات تدريبية لمنسوبي البلدية لنقل الخبرة والمعرفة المهنية حسب احتياجات ومتطلبات الامانة وتحدد مواضيع الدورات وأماكن انعقادها ويتم اشعار المستثمر بذلك ولا يحق للمستثمر الاعتراض على هذه القرارات او طلب أي رسوم والامثال لتلك الأوامر ويتم التدريب على احدث وافضل الطرق العلمية العالمية باللغة العربية.

١٣/٧ السعودة:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤ / م / س) في ١٥ / ٠٤ / ١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وما لحقه من قرارات وأنظمة تنظم ذلك.

١٤/٧ أحكام عامة:

١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
 ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
 ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
 ٤. تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.
- ٧/١١/١ ١٤/٧ يحق للبلدية إعادة تقييم العائد السنوي كل ٥ سنوات وذلك بزيادة بما يتراوح ما بين ٥% إلى ١٠%.



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

٨. الاشتراطات الخاصة

الصفحة ٢٨ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (خمسة وعشرون سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية .

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

أ-يمنح المستثمر فترة (١٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

ب-إذا لم يكمل المستثمر انشاء المشروع خلال فترة التجهيز والانشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ الفكرة التصميمية:

لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي: -

١/٣/٨ تحليل طبيعة الموقع:

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع في عطائه الفني، على أن يتضمن ذلك:

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو المسطحات الخضراء والمائية الخ.

١/١/٣/٨ تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مزايا طبيعية.

٢/١/٣/٨ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

يجب على المستثمر أن يوضح في عطائه الفني كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

٤/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح في عطائه الفني الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للزوار أو المستفيدين من الاستفادة الكاملة من وحدات المشروع المتوفرة وهي كالتالي:

- مواقع للنقلات
- محطة بترولية
- اسواق ومعارض ومحلات تجارية
- مسجد
- فندق
- خدمات مساندة (مبانى ادارية • دورات مياه • مواقف سيارات)
- مواقف سيارات.

٥/٨ الطاقة الاستيعابية للمشروع:

على المستثمر في ضوء دراسته لعناصر المشروع، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

٦/٨ المخططات والتصاميم العمرانية:

يجب على المستثمر أن يلتزم بتقديم المخططات والتصاميم العمرانية بعد الترسية وعلى سبيل المثال وليس الحصر ما يلي:

- يلتزم المستثمر بتقديم مخطط مساحي معتمد من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة واستيفاء جميع المستندات والمخططات لإصدار التراخيص.

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية في ضوء النشاط الاستثماري المقترح.
- مخططات المساقط الأفقية للأدوار.
- مخططات الفرش والاسقف والأرضيات.
- مخطط الواجهات والقطاعات التفصيلية.
- جداول التشطيب وجداول الكميات والأسعار.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات العقار ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.
- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٧/٨ خطة تنمية المشروع:

- يجب على المستثمر أن يوضح في عطائه الفني الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:
- دراسة عناصر المشروع.
 - تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.
 - خطة التسويق القنوات الترويجية.
 - التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٨/٨ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

- على المستثمر أن يبين في عطائه الفني العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):
- العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع للسعوديين.
 - الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.
 - القيمة المضافة للمشروع.
 - التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

٩/٨ خطة التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:

- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي.
- عدم التخلص من النفايات بشكل عشوائي وتوفير حاويات للنفايات.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمنتجعات والشاليهات السياحية، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق وخلافه من أعمال المشروع.

- يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للبلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

١٠/٨ حق البلدية في تعديل البرنامج المقترح:

- يحق للبلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية استراحة المسافرين ، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك للمصلحة العامة للمدينة.
- ١١/٨ مواعيد العمل:

الصفحة ٣٠ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

يجب على المستثمر ان يحدد مواعيد العمل اليومية بالمنتجع بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها ويجوز تغيير مواعيد العمل في المناسبات الرسمية والاعياد وذلك بعد اشعار المستثمر للبلدية والحصول على موافقة خطية بذلك.

١٢/٨ دراسة تقييم الأثر البيئي:

يجب على المستثمر بعد الترسية أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحوث بالجامعات، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:

- وصف المشروع وأهدافه.
- وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
- تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
- إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.

-يجب على المستثمر أن يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.

-مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

-الحصول على مواد جمالية تستعمل في البناء وتوفير الأجهزة اللازمة لرصد الآثار البيئية الناتجة من المشاريع القريبة للمشروع.

-ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع.

-يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائم وصالح لري المزروعات

واحتياجات المشروع وزائريه والعاملين به من المياه الصالحة للشرب وعلى نفقته الخاصة.

١٣/٨ حق التسمية والرعاية:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية العقار بشكل كامل ويشمل ذلك تسمية العقار

بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد اخذ موافقة خطية من البلدية

وستقوم البلدية باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع كما يمكن

للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للمشروع من خلال استقطاب علامات تجارية كرامة للمشروع

مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر

السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤١ هـ والمتضمنة الاتي:

١- ان يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.

٢- ان يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.

٣- الا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.

٤- ان يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من

أسماء افراد او عائلات.

١٤/٨ تخصيص مواقف سيارات:

يجب تخصيص أماكن لوقوف السيارات في محيط المشروع وتنظيمها بشكل يمنع التجمع العشوائي

للسيارات حسب المعايير والمقاييس العالمية ويحق للمستثمر بعد الحصول على الموافقات اللازمة

تحصيل رسوم اجرة الوقوف او تشغيلها مجانية حسب رؤية المستثمر وبعد الحصول على موافقة

الأمانة.



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

- ٩/٢ معايير التصميم:
يجب على المستثمر أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:
- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
 - الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها المشروع، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.
 - وحدة النمط العمراني للمشروع مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
 - أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتتحرف بزاوية في حدود ٢٠ درجة، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به المشروع.
 - اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
 - النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية.
 - تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
 - الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط.
 - التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
 - أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ)

٩/٣ اشتراطات التشجير:

الصفحة ٣٣ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المنتجع.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.
- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها للمنتجع.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول ممرات المركز.

٩/٤

مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع أعمال العزل الحراري والمائي لمباني المشروع.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
 - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
 - ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لأثار سلبية على البيئة.
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلوبة مسبقاً ما أمكن ذلك، لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالمشروع إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

٩/٥

الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للمشروع.
- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.

الصفحة ٣٤ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

المياه:

٩/٦

- تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي: -
- الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
- عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتتحمل الجفاف.
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ١-٥ جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
- ضرورة استخدام اكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
- استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
- استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفعالية عاليتين.
- تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
- استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.

التخلص من النفايات:

٩/٧

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من النفايات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.

الصفحة ٣٥ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

- ضرورة إدراج تجميع ونقل نفايات البناء إلى خارج المركز، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالمركز يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والنفايات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه الابار الجوفية أو أي مجاري مائية لمنع حدوث أي تلوث.

٩/٨ اشتراطات الأمن والسلامة:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث المنتجع والشاليهات وملحقاته من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالمشروع اثناء التنفيذ والتشغيل على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



كراسة شروط ومواصفات تأجير
ارض فضاء لإنشاء مدينة الحجاج
ومركز خدمات طرق طريق
القصيم المدينة السريع بالمخطط
المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع
بالدليمية

١٠. المرفقات

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

سعادة رئيس بلدية الدليمية :
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
تأجير أرض فضاء تأجير أرض فضاء لإقامة استراحة مسافرين بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٤٥٤ الواقع بنبيها

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا
على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
للجهالة ونقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها:

() ()
الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف									
فاكس									
جوال									
ص.ب									
الرمز البريدي									
تاريخ التقديم									
العنوان:									
اسم المستثمر									
الأجرة السنوية للعقار									
القيمة المضافة للرقم									
(.....)									
الإجمالي السنوي									

العنوان:

التاريخ / / ١٤ هـ

الختم الرسمي

التوقيع

10/٢ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ: ١٤ / / هـ
العقار رقم:	أمانة
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر انا الموقع ادناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يومبتاريخ / / ١٤ هـ تأجير أرض فضاء استراحة مسافرين بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٤٥٤ الواقع بنبوها بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة القصيم وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض) وعليه أوقع التوقيع الختم للوكيل وكالة رقم وتاريخ / / ١٤ هـ رئيس بلدية الدليمية التوقيع	
صورة لملف العقار	

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
٣. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٥. اقر الطرف الثاني أن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الالكتروني الموضحة ضمن كراسة الشروط والمواصفات هي العناوين التي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الالكترونية إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

الختم

التوقيع

الاسم



٥/١٠ نموذج العقد
(عقد تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة حجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي /
٦٢٢ الواقع الدليمية

رقم العقد ()

تاريخ توقيع العقد: / / مدينة/الدليمية

هاتف ٠١٦٣٩٧٠٣٠٨

البريد الالكتروني dlemyah@qassim.gov.sa

بعون الله وتوفيقه انه في يوم () بتاريخ (/ /) حرر هذا العقد بمدينة (الدليمية) في المملكة العربية السعودية، وبين كل من:

الطرف الأول: بلدية الدليمية .
ويمثلها: م/ فلاح بن جبر الجبرين
الطرف الثاني:

تأسست بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية وهى مسجلة في مدينة (دولة)
(بموجب السجل التجاري
رقم) .
ويمثلها في توقيع هذا العقد:

حامل الجنسية) وذلك بموجب (الهوية الوطنية/جواز السفر/الإقامة)
رقم: بصفته (مخولا بالتوقيع او مفوضا بالتوقيع) على هذا العقد وذلك بموجب
خطاب التفويض المصدق من الغرفة التجارية الصناعية رقم: / / بتاريخ
او الوكالة الصادرة من كاتب العدل برقم: / / بتاريخ
وعنوان المتعاقد الدائم هو ()
مدينة () هاتف ()
البريد الإلكتروني:

ويشار اليه في هذا العقد بالمستثمر ويشار اليهما في هذا العقد بالطرفين او الطرفان.
وبناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم: / / وتاريخ
القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد
المشروع: هو تأجير أرض فضاء بمساحة ٢٥٠٤٨١٥,١٥ م^٢ لإقامة وانشاء مدينة
حجاج

العقار: هو الأرض او البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته.
الجهات ذات العلاقة: الوزارات والمؤسسات الحكومية والجهات المعنية للإشراف والتنفيذ على المشروع من قبل الجهة الحكومية ولها علاقة بالنظام.

المادة الثانية: مستندات العقد
المستندات التالية مكملة ومنتمية ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :

موقع العقار:
المدينة: الدليمية
الحي: الدليمية
رقم المخطط: ق / ي / ٦٢٢
الشارع :
رقم العقار:
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
شمالا: شارع عرض ٤٠ م
بطول ٧٥ مترا

الصفحة ٤٣ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

- جنوباً: ممر عرض ٤٠ م بطول ٧٥
- شرقاً: شارع عرض ١٥ م بطول ٥٠ متراً
- غرباً: شارع عرض ٢٠ م بطول ٥٠ متراً
- مساحة العقار: مساحة الإجمالية: (٢٥٠٤٨١٥,١٥ م^٢)

المادة الرابعة: الغرض من العقد

الغرض من العقد هو تأجير الطرف الأول للطرف الثاني العقار الموضح بياناته بالمادة الثالثة بغرض الاستثمار وانشاء وتشغيل وصيانة منتج وشاليهات سياحية في مدينة بريدة طبقاً للأعراف المهنية واللوائح والاشتراطات الفنية والأنظمة والقوانين النافذة في المملكة العربية السعودية. ولا يجوز استخدام العقار لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة: مدة العقد

مدة العقد (٢٥ سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الامانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره طبقاً لنظام الإخطارات والمراسلات الواردة في العقد وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المادة السادسة: فترة الانشاء والتجهيز

يعطى المستثمر فترة ١٥% من مدة العقد للإنشاء والتجهيز، وهي تعادل 15% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة: الالتزام بالنشاط المحدد:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الثامنة: الرقابة على تنفيذ العقد

لأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد، ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة المعنية على التنفيذ من الطرف الأول.

المادة التاسعة: الإيجار السنوي للعقار

أجمالي الإيجار السنوي للعقار () ريال
ضريبة القيمة المضافة بقيمة () ريال
ليصبح الإجمالي السنوي للإيجار مع الضريبة () ريال

ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد اما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة وبعد اقصى عشرة أيام من بداية السنة.

تخضع القيمة الاجمالية المشار اليها سلفاً للزيادة والنقص تبعاً لتغير الاعمال الفعلية التي ينفذها المستثمر طبقاً لهذا العقد ووفقاً لنظام المناقصات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية وللطرف الأول وحده بإرادته المنفردة حق اصدار الزيادة او النقص وبناء على تقديره.

المادة العاشرة: تعارض المصالح

يلتزم المستثمر وجميع منسوبيه ويضمن التزام المستثمرين معه من الباطن ، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ نطاق هذا العقد بالتقيد بأحكام لائحة تنظيم تعارض المصالح في تطبيق

نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٧) وتاريخ ١٤٤١/٠٨/٢١هـ، وكافة الأنظمة الأخرى ذات الصلة، ويلتزم بشكل خاص بضرورة أن يتجنب تعارض مصلحته الخاصة مع مصالح الجهات الحكومية ذات العلاقة وتجنب أي موقف قد ينشأ عنه تعارض في المصالح فيما يتعلق بتنفيذ العقد، وإبلاغ الطرف الأول والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهات الحكومية ذات العلاقة.

المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد

مع مراعاة ما ورد في المادة السبعون من النظام لا يجوز للمستثمر التنازل عن العقد أو جزء منه لمتعاقد آخر حتى من خلال الاندماج للمتعاقد أو الاستحواذ أو التقسيم أو التصفية أو كل ما في حكم ذلك إلا بعد الحصول على موافقة من الطرف الأول وفي حال تقديم المستثمر طلب التنازل عن العقد أو جزء منه لمتعاقد آخر فإنه يستوجب الاتي:

أ-وجود أسباب مبررة لدى المستثمر تستوجب التنازل عن العقد أو جزء منه والا يكون قد سبق للمستثمر التنازل عن أي عقد آخر خلال السنوات الثلاث السابقة على إبرام هذا العقد.

ب-يكون التنازل بموجب اتفاقية تنازل مبرمة بين أطراف التنازل ومصدقة من الغرفة التجارية وإن تتضمن التزامات الأطراف تجاه المشروع والجهات الحكومية المختصة ولا تعد اتفاقية التنازل نافذة إلا باعتمادها والموافقة عليها من إدارة الاستثمار.

ج-توفر شروط التعامل مع إدارة الاستثمار في المستثمر المتنازل له وإن يكون مصنفاً في مجال ودرجة الأعمال المتنازل له عنها وإن يجتاز جميع متطلبات التقييم الفني والتأهيل أو رات إدارة الاستثمار اجراء تأهيل والا يترتب على التنازل تعطيل الانتفاع بالمشروع أو الاضرار به.

د-تسجل حالات التنازل بعد الموافقة عليها في سجل المستثمر بالبوابة.

المادة الثانية عشر: فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني فيما لحقه من ضرر ومطالبته بالتعويض بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١-إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو مستنداته أو ملحقاته أو اشتراطاته الفنية من الجهات ذات العلاقة ولم يتجاوب مع الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره.

٢-إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والانشاء.

٣-إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الطرف الأول وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.

٤-إذا تأخر المستثمر عن دفع قيمة الإيجار مع بداية السنة التعاقدية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.

٥-إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الطرف الأول للحصول على العقد.

٦-إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت اعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٧-إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

الصفحة ٤٥ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

٨- إذا ثبت قطعاً مماثلة المستثمر وتأخره في التنفيذ وعدم جديته في إنهاء الأعمال وبدون إبداء أي أسباب منطقية وتجاوزه للبرنامج الزمني للتنفيذ والتشغيل وبدون مبررات.

المادة الثالثة عشر: تعديل العقد

مع مراعاة ما ورد في هذا العقد بشأن زيادة الالتزامات وتخفيضها لا يجوز تعديل هذا العقد الا باتفاق كتابي بين الطرفين بما لا يتعارض مع احكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية او بموجب أوامر التغيير يحق للطرف الاول بإرادته المنفردة وبناء على تقديره إصدارها بالزيادة او بالتخفيض وفقا لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية.

المادة الرابعة عشر: انتهاء العقد

يجوز للطرف الاول بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية انتهاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد اشعار المستثمر بذلك ويعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة.

المادة الخامسة عشر: التزامات امانة منطقة القصيم

١-إلتنسيق مع الجهات الحكومية ذات العلاقة لإصدار التراخيص اللازمة للمستثمر لتنفيذ العمل وذلك على نفقته الخاصة.

المادة السادسة عشر: التزامات المستثمر

١-أقر الطرف الثاني بأنه قد عاين مواقع الاستثمار معاينة شاملة نافية للجهالة شرعاً وقبلها وعليه الحصول على جميع المعلومات والبيانات التي قد تؤثر على الجدوى الاقتصادية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٢-الالتزام بكود البناء السعودي.

٣-التأمين على الاعمال وفق الأنظمة المرعية من الجهات المختصة.

٤-تنفيذ نطاق العمل الوارد في وثائق العقد.

٥-توفير الموارد البشرية المؤهلة لتنفيذ نطاق العمل المشار اليه في كراسة الشروط وملحقاتها.

٦-يلتزم المستثمر بوضع لوحة معدنية موضحة عليها اسم مالك العقار ورقم العقد وبداية ونهاية العقد واسم المشروع.

٧-يلتزم الطرف الثاني اثناء مدة العقد بإصدار وتجديد كافة التراخيص ووثائق التسجيل اللازمة لتنفيذ الاعمال وذلك على نفقته الخاصة على ان يسلم الطرف الثاني الى الطرف الاول نسخة من هذه التراخيص ووثائق التسجيل والتصاريح واصولها للاطلاع عليها ومطابقتها او ما يدل على إصدارها وتجديدها او استخراج بديل لها.

٨-تسديد الأجرة السنوية وفق المادة التاسعة من هذا العقد.

٩-يلتزم الطرف الثاني بتركيب وتشغيل وصيانة ونظافة أجهزة ومعدات المشروع خلال مدة العقد، أخذاً بالاعتبار مراجعة وتحديث التقنيات المستخدمة أي وقت ان وجدت طبقاً للشروط والمواصفات الفنية وتوجيهات الجهات الحكومية ذات العلاقة.

١٠-يلتزم الطرف الثاني بسلامة وتأمين المشروع اثناء التنفيذ والتشغيل وبما يتوافق مع اشتراطات ومواصفات الدفاع المدني والجهات الحكومية ذات العلاقة ويكون مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة الحوادث واصابات العمل التي تلحق بالموظفين نتيجة عدم التزامه باحتياطات الامن والسلامة اثناء تأدية العمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى وليس على الطرف الأول أي مسئولية.

الصفحة ٤٦ من ٥٢	كراسة شروط ومواصفات تأجير أرض فضاء لإقامة مدينة الحجاج ومركز خدمات طرق بالمخطط المعتمد رقم ق / ي / ٦٢٢ الواقع الدليمية
-----------------	--

١١- أداء الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها المشروع وعلى سبيل المثال وليس الحصر الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغيرها من الخدمات في اجالها المحددة وتقع تحت مسؤولية الطرف الثاني امام الجهة صاحبة الاختصاص.

١٢- الحصول على موافقة الطرف الاول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع وتقديم دراسة فنية شاملة عن كافة اعمال المشروع والية التنفيذ بالجدول الزمني وذلك بعد استلام الموقع وقبل البدء في التنفيذ والانشاء لاعتمادها من امانة القصيم.

١٣- الحصول على الموافقة الخطية من الطرف الاول قبل عمل أي إضافات او تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

المادة السابعة عشر: المنشآت المقامة على العقار

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة بالعقار بعد انتهاء مدة العقد للطرف الاول، وعلى الطرف الثاني تسليمها بحالة جيدة ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت، والتجهيزات بكاملها يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد، ويوقع من الطرفين.

المادة الثامنة عشر: اللغة المعتمدة

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في تفسير العقد وتنفيذه ومع ذلك يجوز للطرفين استعمال احدى اللغات الأجنبية في كتابة جميع بنود العقد او جزء منه الى جانب اللغة العربية وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والأجنبي يكون النص الوارد باللغة العربية هو المعتمد.

المادة التاسعة عشر: الاخطارات والمراسلات

أولاً: تتم الاخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق البوابة الالكترونية ويجوز للطرفين علاوة على ذلك استخدام احدى الطرق الاتية:

أ- العنوان الوطني.

ب- العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمات البريدية.

ج- البريد الالكتروني المعتمد او الرسائل النصية المعتمدة.

ويكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم هذا البند منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ صدوره.

ثانياً: إذا تغير العنوان الرسمي للمستثمر فعليه ابلاغ الطرف الاول بذلك فان لم يقم بإبلاغه فيعد إبلاغه على عنوانه القديم منتجاً لأثاره النظامية.

ثالثاً: يعد أي إبلاغ كتابي مرسل من أي طرف من طرفي العقد تبليغاً رسمياً للطرف المرسل اليه سواء تم تسليمه الى الطرف الموجه اليه شخصياً او ممثله بشرط ان يتم ارساله وفقاً للطرق المبينة بهذا البند الى العنوان المبين امام كل طرف من الأطراف في ديباجة العقد مالم يخطر أحد الطرفين بتغيير العنوان كتابة.

المادة العشرون: السرية وحماية المعلومات

أولاً: يلتزم الطرف الثاني وجميع منسوبيه بعدم افشاء او استغلال أي اسرار او معلومات غير معروفة للعامة كاليانات او الرسومات او الوثائق المتعلقة بالعقد سواء كانت تحريرية او شفوية ويسرى ذلك على ما بحوزتهم او ما يكونوا قد اطلعوا عليه من اسرار وتعاملات او شئون الطرف الاول بسبب عملهم ويسرى هذا الالتزام طوال مدة العقد وبعد انتهاء او انتهاء العقد.

ثانياً: يلتزم الطرف الثاني بالاطلاع على بيانات المشروع ودراساتها وتحليلها حسب الحاجة فقط وبالقدر اللازم لتنفيذ الاعمال كما يجب على الطرف الثاني ابلاغ الطرف الاول فوراً بأي مخالفة

متعلقة بالبيانات والمعلومات السرية وتوفير شرح تفصيلي للمخالفة ونوع البيانات التي تم اختراقها وهوية الأشخاص المتضررين بذلك وجميع التفاصيل الأخرى المهمة.

ثالثاً: يحظر على الطرف الثاني الإفصاح عن البيانات المتعلقة بالطرف الأول لأي طرف ثالث دون موافقة مسبقة من الطرف الأول مالم يستلزم ذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في مثل هذه الحالات ويجوز للطرف الأول اجراء التحقيقات اللازمة في حال المخالفة وتحديد النتائج المترتبة على ذلك وبذل جميع الجهود لمنع تكرار المخالفة مستقبلاً بالإضافة الى اجراء ما يلزم لتصحيح المخالفة وتلافي الاضرار الناتجة عنها.

رابعاً: يجب على الطرف الثاني بعد اكتمال تنفيذ العقد او انتهاء العقد او انتهائه التوقف عن استخدام أي من البيانات والمعلومات الخاصة وحذفها بصورة نهائية او اتلافها او اعادتها للطرف الأول إذا طلبت منه أي من ذلك بموجب خطاب خطي.

خامساً: يلتزم الطرف الثاني وجميع منسوبيه بعدم اخذ أي صور للمرافق والمنشآت او استخدامها لأغراض الإعلان او لأي غرض بغير موافقة مسبقة من الطرف الأول.

سادساً: يحظر على الطرف الثاني الإشارة الى الطرف الأول او العقد او الاعمال في أي اعلان او بيان او افصاح او عرض قبل حصوله على موافقة مسبقة من الطرف الأول.

المادة الواحدة والعشرون: حقوق الملكية الفكرية

أولاً: تبقى حقوق الملكية الفكرية المتعلقة بأعمال الطرف الثاني التي انشأها قبل تاريخ هذا العقد او باستقلال عن هذا العقد ملكاً له كما يحتفظ بجميع حقوق الملكية الفكرية غير المتصلة بهذا العقد كتلك التي طورها باستقلال عن هذا العقد وبهدف انجاز الاعمال المطلوبة في هذا العقد.

ثانياً: يمنح الطرف الثاني الطرف الأول او أي طرف ثالث يعينه الطرف الأول رخصة لاستخدام الملكية الفكرية في الخدمات والاعمال القائمة بهذا العقد على ان تكون دائمة وغير حصرية وقابلة للتحويل والنقل.

ثالثاً: مع مراعاة ما ورد في الفقرة أولاً من هذا البند فان جميع حقوق الملكية الفكرية المقدمة بموجب هذا العقد من قبل الطرف الثاني ستؤول الى الطرف الأول وستصبح مملوكة ملكاً حصرياً له وتشمل الملكيات الفكرية كذلك أي تصاميم او مخططات او وثائق او بيانات او مواصفات او تقارير يتم تطويرها من قبل الطرف الثاني لصالح الطرف الأول او خدمات تطويرية او تحسينية تستحدث على أي منها ولا يجوز للطرف الثاني استعمالها او إعادة استعمالها او نسخها او توزيعها الا بموافقة مسبقة من الطرف الأول وله الحق في رفض طلب الطرف الثاني بهذا الشأن مع ابدائه لسبب معقول لذلك الرفض.

رابعاً: فيما يتعلق بكل عمل مملوك لشخص اخر غير الطرف الثاني مما يتقرر بموجب هذا الامر ان يكون متضمناً فيه (اعمال الطرف الثالث) فيطبق ما يلي:

أ- إذا كانت اعمال الطرف الثالث او شروط الاستخدام والانتفاع بالأعمال معروفة للطرف الثاني قبل تاريخ تقديم الطرف الثاني لعرضه فعليه ان يفصح عنها مع كامل التفاصيل بما في ذلك شروط الترخيص اللازمة ضمن عرضه.

ب- إذا كانت اعمال الطرف الثالث او شروط الاستخدام والانتفاع بالأعمال غير محددة في عرض الطرف الثاني فلا يجوز للطرف الثاني تضمين اعمال الطرف الثالث في الاعمال الا بعد ان يفصح الى الطرف الأول عن تلك الاعمال وشروط استخدامها والانتفاع بها وان يحصل بعد هذا الإفصاح على موافقة الطرف الأول على تلك الشروط وعلى ذلك التضمين.

خامسا/يلتزم الطرف الثاني بنقل كل ما يتعلق بتلك الحقوق المذكورة في الفقرة ثالثا من هذا البند من وثائق الى الطرف الاول حسب طلبه لتمكينه من اتخاذ إجراءات تسجيل حقوق الملكية الفكرية الواردة على تلك الاعمال بحسب مقتضى الحال والمتطلبات النظامية في هذا الشأن.

سادسا/يلتزم الطرف الثاني بحماية الطرف الاول والمواجهة والرد على أي ادعاءات او دعاوى من الغير تتعلق بحقوق الملكية الفكرية في أي من الاعمال المقدمة من قبل الطرف الثاني للطرف الاول وفقا لهذا العقد او حقوق الملكية الفكرية المقررة بموجب هذا العقد مالم تكن تلك هذه الادعاءات بسبب اخلال الطرف الاول بالتزاماته بموجب العقد او تقصيره او اهماله وبظل التزام الطرف الثاني قائما بعد انتهاء العقد او انهائه ويتحمل الطرف الثاني كافة الرسوم والمصروفات والالتعاب اللازمة لرد أي من تلك الدعاوى والادعاءات وتكاليف التقاضي والمحاماة والتعويضات دون أي مسؤولية او أعباء على عاتق الطرف الأول.

المادة الثانية والعشرون: القوة القاهرة

أولاً: القوة القاهرة هي الحدث العام الذي يخرج عن سيطرة أطراف العقد ولا يمكن توقعه ويستحيل دفعه كما يستحيل تنفيذ التزامات الطرف الثاني اثناء حدوثه ولا يعزى لتسبب او خطأ او اهمال من أحد الأطراف او أي شخص اخر ويشمل على سبيل المثال لا الحصر الحريق والفيضان والحوادث والحرب والعمليات العسكرية والحظر الاقتصادي ولا يشمل ذلك ما يخضع لسيطرة الطرف الثاني او مورديه او المتعاقد معهم من الباطن.

ثانياً: لا يعد عدم أداء أحد الطرفين التزاماته اخلالا بهذا العقد إذا كان هذا العجز ناشئاً عن القوة القاهرة بشرط ان يكون الطرفان قد اتخذا جميع الاحتياطات المعقولة والعناية الواجبة والتدابير اللازمة وذلك بغرض تنفيذ شروط واحكام هذا العقد وقد ابلغ الطرف المتأثر الطرف الاخر في أقرب وقت ممكن من تاريخ علمه بوقوع مثل هذا الحدث.

ثالثاً: لا يعد من القوة القاهرة تأخر التنفيذ بسبب تقصير أي من طرفي العقد او من المتعاقد من الباطن او نقص في الموارد او المواد من الطرف الثاني او عدم الكفاءة في العمل مالم يكن النقص في هذه المواد او الموارد ناشئاً عن القوة القاهرة.

رابعاً: يقوم الطرف الثاني بما يلزم من خلال بذل اقصى جهده لتقليل اثار القوة القاهرة على تنفيذ وتقديم الاعمال في الموعد المتفق عليه ويجب على الطرف الثاني في حال التأخر عن تنفيذ الاعمال او الاخلال بالالتزامات بسبب القوة القاهرة اخطار الطرف الاول في أقرب وقت ممكن وللطرف الاول الحق في انهاء العقد بالاتفاق بينه وبين الطرف الثاني.

المادة الثالثة والعشرون: مرجع العقد

تسري على هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.

المادة الرابعة والعشرون: الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ بتاريخ ١٤٤٣/٣/١٢هـ.

المادة الخامسة والعشرون: الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من نظام ديوان المظالم الصادر بالأمر السامي

الكريم رقم م/٧٨ وتاريخ ١٩/٠٩/١٤٢٨هـ وقرار مجلس الوزراء رقم ٣٠٣ وتاريخ ١٩/٠٩/١٤٢٨هـ.

المادة السادسة والعشرون: التوقيع

وتوثيقا لما تقدم فقد اتفق الطرفان على توقيع (عقد تأجير أرض فضاء بمساحة ١٥,١٥٠,٤٨٥ م^٢ لإقامة وإنشاء وتشغيل مدينة حجاج ومركز خدمات طرق)

حرر هذا العقد بتاريخ هـ من خلال بوابة الاستثمار البلدي " فرص الكترونيا.

،،، والله ولي التوفيق،،،

الطرف الثاني

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الختم:

الطرف الأول

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الختم:

٦ / ١٠ معايير التأهيل:

-جدول معايير التقييم الفني: -

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
1	خبرة المستثمر وملاءته المالية	١-خبرة المستثمر في تنفيذ وتشغيل المشاريع الفندقية والسياحية أو مشاريع مشابهة.	30	٣ مشاريع فاكتر مشروعان مشروع واحد لا يوجد ٣٠ ٢٠ ١٠ صفر
		٢-الملاءة المالية للمستثمر	20	ملاءة عالية ملاءة جيدة ملاءة متوسطة ملاءة ضعيفة ٢٠ ١٥ ١٠ صفر
2	الفكرة التصميمية	١-تحليل الموقع	25	التزام كلي بالعناصر ٢٥ التزام جزئي بالعناصر ١٥ غير ملتزم بالعناصر صفر
		٢-خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	20	استفادة عالية استفادة معقولة عدم استفادة ٢٠ ١٠ صفر
		٣-الخدمات المقدمة	20	خدمات متنوعة ومتكاملة ٢٠ خدمات متوسطة ١٠ خدمات محدودة صفر
		٤-الطاقة الاستيعابية للمشروع	25	طاقة متناسبة مع الموقع ٢٥ متناسبة لحد ما ١٥ غير متناسبة صفر
3	خطة تنمية المشروع	خطة تنمية المشروع	20	التزام كلي بالعناصر ٢٠ التزام جزئي ١٠ عدم التزام بالعناصر صفر
4	العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	10	التزام كلي بالعناصر ١٠ التزام جزئي ٥ عدم التزام بالعناصر صفر

5	البرنامج الزمني للتنفيذ	البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	15	التزام تام بالمدة التزام جزئي عدم التزام ١٥ ١٠ صفر
6	خطة التشغيل والصيانة	خطة التشغيل والصيانة	15	التزام تام التزام جزئي عدم التزام ١٥ ١٠ صفر

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠% من الدرجات (١٤٠ درجة) من إجمالي درجات التقييم الفني ٢٠٠ درجة.