



جامعة أم القرى  
UMM AL-QURA UNIVERSITY

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة

أنشطة خدمات الإقامة والطعام

تشغيل وصيانة

كافيه (١٥١/ ٨-٩-١٠)

إعداد

إدارة الاستثمار

٢٠٢٤-١٤٤٦

## المحتويات

م	المستند
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى
١	المقدمة
٢	وصف الموقع بالإضافة للمخططات
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
٤	واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء
٥	ما يحق للجامعة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
٧	الاشتراطات العامة
٨	الاشتراطات الخاصة
٩	الاشتراطات الفنية
١٠	المرفقات

## أ. قائمة تدقيق لقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني لبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa) أو المدرجة على موقع الجامعة بإدارة الاستثمار [uqu.edu.sa/investment](http://uqu.edu.sa/investment) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	المرفق موجود؟	المرفق مختوم؟
١	نموذج العطاء.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٢	توكيل رسمي موثق ( إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء ) .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٦	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٧	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم جامعة أم القرى معتمد لدى البنك المركزي السعودي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١١	صورة من شهادة الالتزام بالتوطين (السعودة) لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٣	كراسة الشروط والمواصفات.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
١٤	إيصال إيداع شراء الكراسة	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### ملحوظة:

يستبعد كل عطاء لا يتضمن خطاب الضمان البنكي بقيمة ١٥ % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

م	الاسم	الوصف
١	المشروع	أنشطة خدمات الإقامة والطعام - كافيه
٢	العقارات الجامعية	العقارات التي تملكها الجامعة وفق الأنظمة والتعليمات.
٣	المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
٤	مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً في المنافسة.
٥	المنافسة	هي طريقة لتعزيز التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها جامعة أم القرى عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.
٦	المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني.
٧	الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
١٤٤٦/٠٤/١٠ هـ ٢٠٢٤/١٠/١٣ م	التاريخ الذي تم فيه نشر الاعلان	تاريخ الإعلان
١٤٤٦/٠٥/١٥ هـ ٢٠٢٤/١١/١٧ م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
١٤٤٦/٠٥/١٥ هـ ٢٠٢٤/١١/١٧ م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الجامعة	تحده الجامعة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الجامعة	تحده الجامعة	موعد الإخطار بالترسية
-	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار جامعة أم القرى للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد
-	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
-	من تاريخ توقيع العقد، ويتم تسليم العقار بواقع محضر تسليم بعد التوقيع مباشرة	بداية سريان العقد
-	خلال عشرة (١٠) أيام بعد توقيع العقد	موعد سداد أجرة الدفعة الأولى

## ١. مقدمة

ترغب جامعة أم القرى في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) الإلكترونية [www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa) لإنشاء وتشغيل وصيانة (أنشطة خدمات الإقامة والطعام – كافييه) وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة الجامعية وفي إطار من التوافق والالتزام بما يرد في كراسة الشروط والمواصفات من اشتراطات وتعليمات يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة ، وتهيب جامعة أم القرى بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاءه بعد دراسة دقيقة لكل ما ورد بالشروط والمواصفات وبما يحقق للجامعة أهدافها من هذا المشروع.

وترحب الجامعة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات إلكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال:

<a href="mailto:Investment@uqu.edu.sa">Investment@uqu.edu.sa</a>		البريد الإلكتروني
٠١٢/٥٢٧٠٠٠	تحويل (٦٠٩٢) (٦٠٩٨)	سنترال العابدية
٠١٢/٥٥٨٥٧١١		واتساب (WhatsApp)

## ٢. وصف الموقع

م	البيانات	الوصف
١.	نوع النشاط	أنشطة خدمات الإقامة والطعام
٢.	وصف النشاط	كافيه
٣.	موقع العقار	العابدية/ حسب الكروكيات المرفقة مع الالتزام بالمساحة المحددة للوحدة
٤.	المدينة	مكة المكرمة موقع رقم (١٠-٩-٨ / ١٥١)
٥.	نوع العقار	محل تجاري
٦.	مساحة الأرض	٢٣٩,٨ م <sup>2</sup> ، متنان وتسعة وثلاثون فاصل ثمانية متر مربع
٧.	مساحة المباني	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة من أمانة العاصمة المقدسة
٨.	عدد الأدوار	حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة من أمانة العاصمة المقدسة
٩.	نوع البناء	منشآت ثابتة

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة به
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والجامعة غير ملزمة بذلك.
- على المستثمر الالتزام بعدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالمواقع أو المجاورين أثناء عملية الترميم والصيانة، ويلتزم بإرجاع الشيء إلى أصله وإصلاح أي تلفيات نتيجة عملية الترميم للمبنى أو إقامة مسار السيارات وذلك على حسابه الخاص دون تحمل الجامعة اية تكاليف أياً كانت، المساحة المذكورة أعلاه تخضع للزيادة أو العجز حسب استلام الموقع على الطبيعة.
- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقوم بعمل الرسومات والتصاميم الجيومترية الخاصة بتصميم مسار السيارات من مكتب هندسي معتمد حسب المقترحات المرفقة بكراسة الشروط والمواصفات للبدائل الثلاثة ولجامعة أم القرى الحق في اختيار البديل المناسب حسب ما تراه مناسباً وأن يقوم بأخذ الموافقة على المسار من قبل إدارة المشاريع بالجامعة وذلك قبل البدء بالتنفيذ (إن لزم).

### الخدمات بالعقار:

.....

.....

### بيانات أخرى:

.....

.....

## ٣. اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم

### ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:

١-١-٣	يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال ومتطلبات المشروع وحسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ويحق للجامعة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
٢-١-٣	يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢-٣ لغة العطاء:

١-٢-٣	لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
٢-٢-٣	في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) [www.furas.momra.gov.sa](http://www.furas.momra.gov.sa) وتسلم الأظرف يدوياً بموقع إدارة الاستثمار بجامعة أم القرى بمكة المكرمة العابدية، مبنى الإدارة العامة، علماً بأن جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف في الموعد المحدد للمزايدة المعلن عنها وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى جامعة أم القرى.

### ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٥-٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك (في حالة رغبتكم الحصول على صورة من الإعلان).

### ٦-٣ تقديم العطاء:

١-٦-٣	تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً متضمنة صورة من خطاب الضمان البنكي، مع تقديم أصل خطاب الضمان في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة قبل موعد فتح المظاريف.
٢-٦-٣	على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
٣-٦-٣	يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه الرسمي.
٤-٦-٣	وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.
٥-٦-٣	في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان وقبل وقت فتح المظاريف المعلن عنه، داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.
٦-٦-٣	في حال رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة الإلكترونية فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

### ٧-٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١-٧-٣	أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود الكراسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٢-٧-٣	يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناء على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار السنوي المقدم، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها بهذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية.
٣-٧-٣	يتم احتساب قيمة الخدمات على الأجرة السنوية الأساسية بواقع (٢٥%) نظير تكلفة (الماء- الكهرباء- الأمن- اللوحات إرشادية...)
٤-٧-٣	تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
٥-٧-٣	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.
٦-٧-٣	يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة.

### ٨-٣ مدة سريان العطاء:

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

### ٩-٣ الضمان:

١-٩-٣	يجب أن يقدم مع العطاء أصل خطاب الضمان البنكي بقيمة لا تقل عن ١٥% من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجرة سنة واحدة، ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الجامعة 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 أو طوال فترة العقد.
٢-٩-٣	يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة) في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم، أو يقل عن ١٥% من قيمة العطاء السنوي المسجل في الموقع، كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
٣-٩-٣	لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة لأصحاب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### ١١-٣ مستندات العطاء:

١-١١-٣	يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
٢-١١-٣	إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.
٣-١١-٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٤-١١-٣	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٥-١١-٣	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند (١-٩-٣) أعلاه.
٦-١١-٣	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
٧-١١-٣	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات اتجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام.	٨-١١-٣
صورة من شهادة الالتزام بتوطين الوظائف (السعودة).	٩-١١-٣
صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادرة من البريد السعودي.	١٠-١١-٣
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.	١١-١١-٣

### ١٢-٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة

## ٤. واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء

### ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للجامعة في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء اقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

### ٢-٤ معاينة العقار:

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

### ٣-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الجامعة خطياً / الكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم جامعة أم القرى بالرد على الاستفسارات إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام 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 منصة (فرص) الإلكترونية، أو البريد الإلكتروني لإدارة الاستثمار بالجامعة [Investment@uqu.edu.sa](mailto:Investment@uqu.edu.sa) والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في الموقع الإلكتروني رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له. وتخلي جامعة أم القرى مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام علماً بأنه يشترط للرد على أية استفسارات أو إجابات أن تكون مرسلة إلكترونياً.

## ٥. ما يحق لجامعة أم القرى وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١-٥

### إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق لجامعة أم القرى إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار (إلكتروني) 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢-٥

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للجامعة تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الجامعة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الإلكترونية أو أي وسيلة من الوسائل الأخرى المعتمدة.

٣-٥

### سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤-٥

### 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.

٥-٥

### حضور جلسة فتح المظاريف:

تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم إرسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله)، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم. 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، مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

١-١-٦	بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها، وتقديم التوصية بما تراه لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
٢-١-٦	يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة الجامعة 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 الجامعة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.
٣-١-٦	يجوز للجامعة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
٤-١-٦	يجوز للجامعة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر كأعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
٥-١-٦	في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الجامعة للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
٦-١-٦	كما يجوز للجنة فحص العروض حسب الصلاحية المخولة لها التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: <ul style="list-style-type: none"> <li>• إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.</li> <li>• إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.</li> <li>• إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.</li> </ul>

### ٢-٦ تسليم الموقع:

١-٢-٦	يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى جامعة أم القرى يحول دون ذلك وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد
٢-٢-٦	في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم جامعة أم القرى بإرسال إشعار خطي أو إلكتروني للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
٣-٢-٦	في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد جامعة أم القرى للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتحمل المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي .... وغيرها) الإضافية على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالجامعة والجهات ذات الصلة.

### ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للجامعة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة (ان لزم).

### ٣-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجامعة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجامعة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

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

### ٤-٧ حق جامعة أم القرى في الإشراف على التنفيذ:

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

### ٥-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل جامعة أم القرى، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو اعتراضات.

## ٦-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من جامعة أم القرى، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد جامعة أم القرى بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسؤول أمام الجامعة والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ٧-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى دفعة واحدة عند توقيع العقد، يضاف إليها ضريبة القيمة المضافة والخدمات، ويعطى المستثمر مهلة لمدة أسبوعين من بداية تاريخ توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، وإيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ٨-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١-٨-٧	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.
٢-٨-٧	يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
٣-٨-٧	عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٤-٨-٧	يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً 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 الجامعة أدنى مسؤولية عن ذلك.
٥-٨-٧	على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للجامعة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.
٦-٨-٧	يطبق على المستثمر المخالفات الواردة في لائحة المخالفات بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ٩-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للجامعة فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه الجامعة سواء لأسباب تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية.

## ٧-١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لجامعة أم القرى بعد انتهاء مدة العقد:

٧-١٠-١	تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار الأساسية أو المعدلة والمثبتة بمحضر التسليم بعد انتهاء مدة العقد إلى جامعة أم القرى، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها في نهاية العقد فإن لجامعة أم القرى الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الجامعة مناسباً على نفقة المستثمر.
٧-١٠-٢	قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الجامعة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك
٧-١٠-٣	يحق للجامعة تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل إدارة الاستثمار.
٧-١٠-٤	في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلية) وللجامعة الحق في إلغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحال أو الوحدات أو سواها وعدم إخلائها، فإن للجامعة الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصص الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على الجامعة.

## ٧-١١ الاشتراطات البيئية:

تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/١٠/١٤٤١هـ، وإلى المرسوم الملكي رقم (م / ١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، والذي ينص على ان يلتزم المستثمر بما يلي:

- عدم إلقاء مياه الصرف وأي مكونات سائلة – غير معالجة – وتصريفها، أو حقنها، في الآبار الجوفية، أو في أي وسط بيئي، أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

## ٧-١٢ أحكام عامة:

١-١٢-٧	جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة ملك لجامعة أم القرى بمجرد تقديمها.
٢-١٢-٧	التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
٣-١٢-٧	ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى جامعة أم القرى للمطالبة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
٤-١٢-٧	تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
٥-١٢-٧	يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة لجامعة أم القرى محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
٦-١٢-٧	يلزم المستثمر بإضافة قيمة الخدمات (ماء-كهرباء-أمن-لوحات إرشادية..) إلى قيمة الإيجار السنوية بما نسبته ٢٥%.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١-٨ مدة العقد:

مدة العقد (٣) (ثلاث سنوات) شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ استلام المستثمر للعقار من جامعة أم القرى، أو من تاريخ ارسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.

### ٢-٨ فترة التجهيز والتشغيل:

يمنح المستثمر فترة (١٥) يوم من مدة العقد لتسليم العقار، وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة زمنية تعيق الغرض الذي أقيم لأجله النشاط، فإنه يحق للجامعة فسخ العقد واحتساب المدة السابقة كإيجار مستحق لها.

### ٣-٨ المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

### ٤-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع واسم المستثمر، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار جامعة أم القرى وإدارة الاستثمار عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع الجامعة فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقة لشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.

### ٥-٨ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة (إن لزم الأمر) بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى جامعة أم القرى.
- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية متخصصة ومعتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أو أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

### ٦-٨ استبدال الموقع بموقع بديل:

يحق للجامعة استبدال الموقع المحدد بمراسلة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

- إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
- إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
- تعذر توصيل الخدمات للموقع.
- إذا استحدثت مشاريع أخرى طارئة تتطلب الاستفادة من الموقع بشكل أفضل.

## ٧-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:

المشروع عبارة عن محل تجاري في مبنى خرساني معد ليكون أنشطة خدمات الإقامة والطعام (كافيه) داخل حدود نطاق مواقع الاستثمار حسب ما هو موضح بالفقرة الثانية الخاصة بوصف العقار والكروكيات المرفقة بعد أخذ الموافقات من الجهات المختصة إن لزم الأمر، كما يستوجب على المستثمر إن لزم الأمر توفير ما يلزم.

## ٨-٨ عناصر المشروع الإلزامية:

- يلتزم المستثمر بتأهيل الموقع من الداخل والخارج حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية المعتمدة، مع التأكد من الصيانة الدورية بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر بتأمين كاميرات مراقبة وربطها بالجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر في الموقع المحدد بكراسة الشروط، مع الالتزام بالمساحة وأن يراعي فيها الاشتراطات التي يتطلبها النشاط.
- يلتزم المستثمر بتأمين حاويات النظافة بالموقع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد ليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدنا بصورة من العقد والالتزام بكود البناء للدفاع المدني.

## تنويه:

صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع وعلى المتقدم إرفاق مستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول) حيث يتم المفاضلة للترسية في حال تساوي العروض بين المستثمرين.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١-٩ الاشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى الجامعة الفرعية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصاميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز، ويحق لجامعة أم القرى الموافقة عليها أو تعديلها دون اخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا للخدمة وملائمة للمشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

### ٢-٩ 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، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٣-٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات جامعة أم القرى.

### ٤-٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١-٤-٩	الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧/م ب) بتاريخ ١٤٣١/٩/٢٢هـ، القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.
٢-٤-٩	يجب أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المبنى مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بجامعة أم القرى ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.
٣-٤-٩	الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات الجامعية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون الجامعية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمناحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ
٤-٤-٩	أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٥-٤-٩	أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٦-٤-٩	اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
٧-٤-٩	تحقيق اعلي درجة امان وكفاءة.
٨-٤-٩	تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة يلتزم المستثمر بما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201 SBC) و (SBC 601).</li> <li>الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC 601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام.</li> </ul>

#### ٥-٩ الاشتراطات الإنشائية (ان لزم):

١-٥-٩	يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، و أخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
٢-٥-٩	أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣-٥-٩	يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والسيول وغيرها.
٤-٥-٩	تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٥-٥-٩	تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٦-٥-٩	لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام إسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
٧-٥-٩	يجب استخدام مواد جيدة للعزل المائي والحراري لمباني المشروع .
٨-٥-٩	في حالة إدخال اية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالجامعة.

## ٦-٩ الاشتراطات الكهربائية (ان لزم):

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:  
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (٢٠١-SBC) والتأكيد على توافر  
الاشتراطات التالية:

- أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء والمديرية العامة للدفاع المدني.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي.
- يجب ان تتكون تمديدات الكابلات المغذية من مصدر الكهرباء حتى موقع الصراف الآلي بطريقة مخفية ضمن مواسير مثبتة تثبيتاً جيداً.
- يجب تمديد الكابلات الكهربائية بين أقرب نقطة للصراف الآلي ونقطة الاتصال الكهربائية في مواسير مرنة.
- يجب استخدام كابلات من مادة مناسبة معزولة جيداً (مرنة) ذات مواصفات فنية مناسبة لظروف المنطقة من حيث درجة الحرارة المحيطة.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب اختيار نوعيات وحدات الإضاءة من الأنواع المحمية ضد الأتربة والأمطار.
- تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات، وكذلك الدفاع المدني والجهات ذات العلاقة.

## ٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١-٧-٩	يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢-٧-٩	الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC 601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC 601).

## ٨-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١-٨-٩	تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية
٢-٨-٩	تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

## ٩-٩ اشتراطات عامة لتشغيل والصيانة:

١-٩-٩	يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية ، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للجامعة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات مكتب هندسي معتمد من جامعة أم القرى عن والتعديلات التي نفذت.
٢-٩-٩	يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.
٣-٩-٩	يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... الخ، الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومرآح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٤-٩-٩	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.

## ٩-١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١-١٠-٩	استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة لاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
٢-١٠-٩	يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣-١٠-٩	تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤-١٠-٩	يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥-١٠-٩	وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الدفاع المدني.
٦-١٠-٩	أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧-١٠-٩	يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٩-١١ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزراء الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة - أوقات العمل - .....).

## ١٠. المرفقات

### ١-١٠ : نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً

#### سعادة رئيس الجامعة

سلمه الله

إشارة إلى إعلانكم المنشور عبر منصة فرص بتاريخ / / ١٤هـ، الموافق / / ٢٠٢م المتضمن رغبتكم تأجير موقع (.....) لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة (.....) وتم 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 وأتقدم على المنافسة والعقار على ما هو عليه.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

تعاادل (١٥ يوم) من تاريخ تسليم الموقع لإجمالي مدة العقد		فترة مدفوعة
رقماً	كتابة	القيمة الايجارية للسنة الواحدة بدون ضريبة القيمة المضافة (هذه القيمة التي يتم إدخالها في المنصة)
		ضريبة القيمة المضافة للسنة الواحدة ١٥%
		قيمة الخدمات بما يعادل (٢٥%) من القيمة الايجارية
		إجمالي القيمة الايجارية لكامل مدة العقد + القيمة المضافة + الخدمات

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بنكي بقيمة (١٥%) من قيمة الإيجار السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

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

ملاحظة: بعد إدخال جميع البيانات والمرفقات على موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) لا يمكن للمستثمر تعديلها ويجب إرفاق جميع المطلوب منه ويسلم أصل الضمان البنكي ويرفق في الموقع صورة منه.