



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality  
وكالة الاستثمار

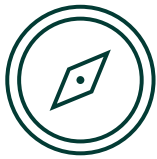
الاستثمار  
فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح  
في المنطقة المركزية



## الملخص التنفيذي للفرصة



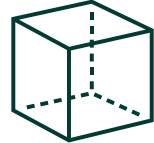
### النشاط:

تطوير الطريق  
مقابل استثمار (410 م<sup>2</sup>)  
لإنشاء أكشاك



### الحي: بضاعة

طريق أبي عبيدة بن الجراح  
في المنطقة المركزية



### مساحة المشروع:

21,409.00 م<sup>2</sup>



### قيمة الكراسة:

(3000 ريال)



### الموقع على الخارطة:

( امسح رمز QR )  
أو اضغط [هنا](#) للوصول للموقع



### مدة العقد (10) سنة:

فترة التجهيز والإنشاء (10%)  
(يوجد نسبة مشاركة أرباح)



### تقديم أصل الضمان المالي

في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة  
والتقيد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي  
في الموقع الإلكتروني المشار إليه.  
لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من تاريخ فتح  
المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.



### طريقة التقديم:

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني  
furas.momra.gov.sa  
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"  
وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن  
طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما  
يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية



## فهرس المحتويات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....	0
القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟.....	١٤
القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم.....	١٥
القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....	١٩
القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٢١
القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....	٢٢
القسم السابع: الاشتراطات العامة.....	٢٥
القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة.....	٣٢
القسم التاسع: الاشتراطات الفنية.....	٣٥
القسم العاشر: تقييم العروض.....	٤١
القسم الحادي عشر: المرفقات.....	٤٣



# القسم الأول:

## مقدمة وَ وصف العقار





## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### ١. التعريفات:

المشروع	العقار
هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانتته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الأمانة	مقدم العطاء
أمانة منطقة المدينة المنورة.	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
النشاط	الكراسة
إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك بمساحة (410 م <sup>2</sup> ) مقابل تطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح ﷺ	كراسة الشروط والمواصفات.
الوزارة	المنافسة الإلكترونية
وزارة البلديات والإسكان	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
المنافسة العامة	
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.	



## ٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك، وتطوير وصيانة طريق أبي عبيدة بن الجراح ﷺ بالمنطقة المركزية، مع مراعاة الالتزام بالمخططات والمواد المعتمدة من قبل هيئة تطوير المدينة، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى مقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية 📍

الرقم الموحد: 920022940 📞 هاتف: 0148217187

واتس آب: 0148217187 📧 بريد إلكتروني: inv@amana-md.gov.sa

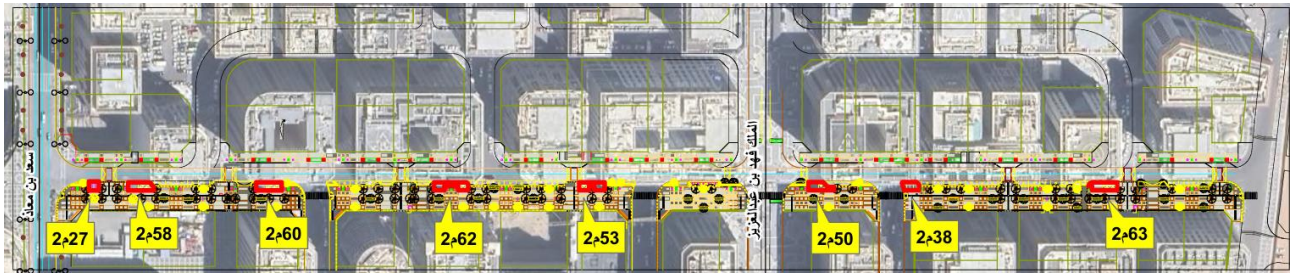
- أو من خلال الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa/ar>

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "



### ٣. وصف المشروع:

يمثل مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك، وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه فرصة استثنائية في قلب المدينة المنورة، حيث يقع بالقرب من المسجد النبوي الشريف ومحاطا بمجموعة من الفنادق، يضم الموقع ثمانية أكشاك بإجمالي مساحة استثمارية تبلغ ٤١٠ متر مربع، والتي تستهدف أبرز العلامات التجارية العالمية. ويهدف هذا التوجه إلى تعزيز هوية المكان وجذب الزوار الراغبين في الاستمتاع بتجربة تسوق فريدة ومتميزة. توضح الصورة المرفقة مقترحاً لتصميم الأكشاك الواقعة على طريق أبي عبيدة بن الجراح.



تشهد هذه المنطقة توافدا مستمرا من ضيوف الرحمن وأهالي وزوار المدينة المنورة، مما يضمن وجود قاعدة عملاء واسعة ومتنوعة. تركز مكونات المشروع على تحسين المشهد الحضري، مع التركيز على إمكانية الوصول وراحة الزوار. حيث سيلتزم المستثمر بالقيام بأعمال تطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح الذي تقع فيه الأكشاك، مع التزامه بصيانة وتشغيل الطريق طوال مدة العقد كما يتم الالتزام بالمخططات والمواد المعتمدة من قبل هيئة تطوير المدينة، مما يضمن تناغم التصميم مع البيئة المحيطة لتمييز بجاذبيتها وراحتها، حيث تشمل مكونات المشروع مسارات للدراجات وطرق مخصصة للمشاة، بالإضافة إلى أرصفة ذات طابع مميز وأماكن جلوس مريحة. ويعزز المكان بنوافير وظلال الأشجار، ويشتمل أيضا على نظام توجيهي مخصص لضعاف البصر، مما يضمن سهولة الوصول للمرافق المتاحة. سيوفر هذا المشروع عوائد استثمارية متميزة، مما يجعله خيارا مثاليا للمستثمرين الباحثين عن فرص مربحة في سوق متنام. ويمثل هذا المشروع تجربة تسوق مميزة في منطقة تزخر بالحياة، ويعكس النجاح المستدام الذي يعود بالنفع على الجميع.

#### ٤. وصف العقار:

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك تجارية (مقهى-مطعم)، وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح	
موقع العقار	المدينة: المدينة المنورة	البلدية: المنطقة المركزية
	الحي: حي بضاعة	الشارع: طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه
نوع الموقع	أرض فضاء	
المساحة الإجمالية	21,409 م <sup>2</sup> (واحد وعشرون ألف وأربعمائة وتسعة أمتار مربعة تقريباً)	
المساحة المستثمرة	410 م <sup>2</sup> (أربعمائة وعشرة أمتار مربعة تقريباً)	

#### الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات اللازمة للموقع والتي تمكن المشروع من أداء الأهداف المنشودة منه على أكمل وجه، ويتحمل المستثمر وحده كافة التكاليف والرسوم الخاصة بإيصال كافة الخدمات من (كهرباء - ماء - اتصالات - صرف... إلخ).

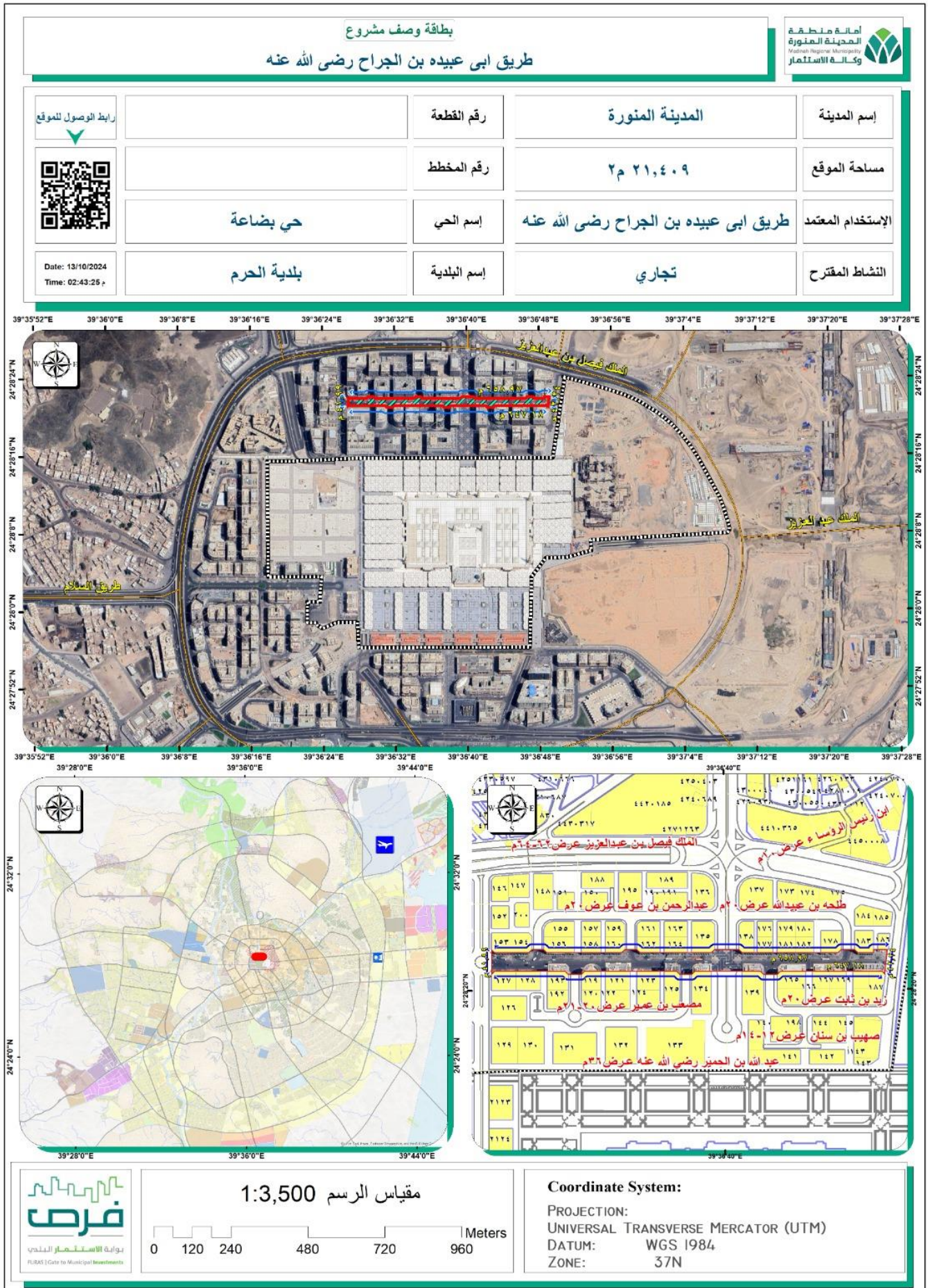
#### بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر في حال وجود إشغالات على الموقع معالجتها قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص، والأمانة غير ملزمة بذلك، ولن تتحمل الأمانة أية تكاليف مهما كانت.





## ٥. بطاقة وصف المشروع:





## ٦. قيمة الكراسة:

آلية الدفع	قيمة الكراسة	
السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص "	3000 ريال	ثلاثة آلاف ريال

## ٧. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوماً)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوماً)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	

## ٨. السجلات والتراخيص النظامية:

- ١/٨ نموذج العطاء (مرفق رقم "1") يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، وترفع صورة منه في منصة فرص عند تقديم العطاء.
- ٢/٨ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
- ٣/٨ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
- ٤/٨ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٥/٨ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/٨ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول:
  - لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
  - أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.
- ٧/٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٨/٨ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩/٨ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١٠/٨ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١/٨ صورة من العنوان الوطني
- ١٢/٨ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

## ٩. مكان التسليم:

- ١/٩ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق:
  - الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
  - تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
- ٢/٩ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي - في ظرف 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 الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

## ١٠. نظام المنافسة:

- ١/١٠ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

## القسم الثاني:

لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟







## القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

تنوع الفرص الاستثمارية لدى الأمانة وتميز مواقعها بأكثر من 1,800 موقع استثماري لدى الأمانة



فترات سماح تصل إلى 10% من مدة العقد تمكن المستثمر من بدء المشروع دون تكاليف خلال فترة السماح



منطقة المدينة المنورة ذات موقع جغرافي مميز ولها مخططات طموحة لاستقبال 30 مليون زائر للمنطقة ومن المتوقع وصوله بشكل سنوي بحلول عام 2030



تجربة رقمية في كثير من الإجراءات الاستثمارية مثل تقديم العطاءات واستلام المواقع وغيرها.



# القسم الثالث:

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





## القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

### ١. من يحق له دخول المنافسة:

- ١/١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المشروعات التجارية والإدارية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة 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 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢. لغة العطاء:

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

### ٣. مكان تقديم العطاءات:

- ١/٣ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف بأمانة منطقة المدينة المنورة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة - أمانة منطقة المدينة المنورة - ص.ب ٤٩٥٢ - الرمز البريدي ٤١٤١٢)

### ٤. موعد تقديم العطاءات:

- ١/٤ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

### ٥. موعد فتح المظاريف:

- ١/٥ موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

### ٦. تقديم العطاء:

- ١/٦ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

- ٢/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم 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 (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

## ٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ١/٧ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٧ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧ 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.

## ٨. مدة سريان العطاء:

- ١/٨ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في تمديد مدة سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٩. الضمان:

- ١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**١٠. موعد الإفراج عن الضمان:**

١/١٠ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

**١١. مستندات العطاء:**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

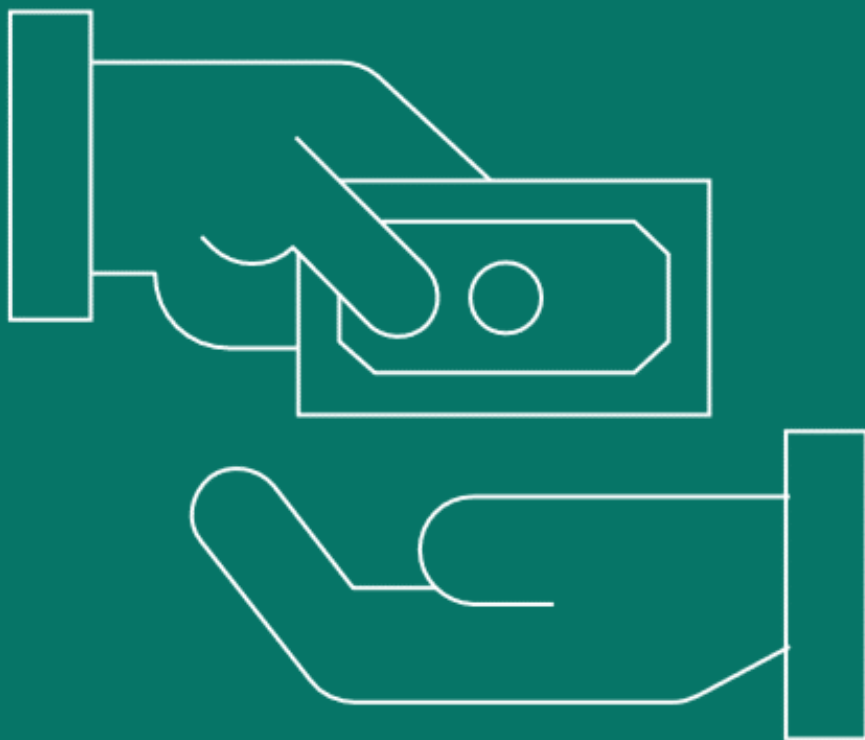
- ١/١١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مع إثبات تاريخ التوقيع، بحيث يتم تقديم جدول العطاء لكامل مدة العقد (عشر سنوات) والنسبة المستحقة للأمانة.
- ٢/١١ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤/١١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٩ أعلاه).
- ٥/١١ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/١١ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٧/١١ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة
- ٨/١١ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٩/١١ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠/١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

**١٢. سرية المعلومات وإفشائها:**

- ١/١٢ 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 وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.
- ٢/١٢ كما يلتزم المتنافسون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات، أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها، ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد أطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

# القسم الرابع:

## واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

١/١ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

### ٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

١/٢ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

### ٣. معاينة العقار:

١/٣ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، وخصوصاً أعمال التطوير الخاصة بالطريق وما يتعلق بها من كميات ومواد وشروط ومواصفات التنفيذ، متطلبات التشغيل والصيانة طوال مدة العقد.

## القسم الخامس:

## ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

[illegible]



## القسم الخامس: ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

١/١ يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك (على أن تعاد قيمة وثائق المنافسة إلى أصحاب العروض وقيمة الضمانات الابتدائية). ويحق لها إضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

١/٢ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٣. سحب العطاء:

١/٣ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤. تعديل العطاء:

١/٤ 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. حضور جلسة فتح المظاريف:

١/٥ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

# القسم السادس:

## الترسية والتعاقد وتسليم العقار



## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### ١. الترسية والتعاقد:

- ١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١ يجوز للأمانة 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 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥/١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### ٢. فترة التوقف:

- ١/٢ إعلان الأمانة عن فترة توقف - تحددها الأمانة بحيث لا تقل عن 5 أيام ولا تزيد عن 10 أيام - وذلك بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، ولا يتم اعتماد الترسية أو توقيع العقد خلال هذه الفترة حتى يتمكن المتنافسين من التظلم من قرار الترسية ولا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء هذه الفترة.

### ٣. تسليم الموقع:

- ١/٣ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٣ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

# القسم السابع:

## الاشتراطات العامة

<input type="checkbox"/>	_____
<input checked="" type="checkbox"/>	_____
<input type="checkbox"/>	_____



## القسم السابع: الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

١/١ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء.

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

١/٢ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة.

### ٣. الموافقات والتراخيص:

١/٣ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤. تنفيذ الأعمال:

١/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٢/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة وبشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (A).

### ٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

١/٥ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢/٥ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣/٥ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٤/٥ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥/٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦/٥ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧/٥ 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخضوع الوفر على المقاول.

#### ٦. حق الأمانة في الإشراف:

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

#### ٧. حق وكالة المشاريع بالأمانة في الإشراف:

- ١/٧ تحتفظ وكالة المشاريع بالحق الكامل في الإشراف على تنفيذ جميع الأنشطة المتعلقة بالموقع الاستثماري. ويشمل ذلك متابعة سير العمل والتأكد من الالتزام بالشروط والمواصفات الواردة في العقد.
- ٢/٧ يلتزم المستثمر بتقديم جميع المعلومات والتقارير المطلوبة وتسهيل أعمال الإشراف والمراقبة لوكالة المشاريع، بما في ذلك السماح بإجراء زيارات ميدانية والتفتيش الدوري لضمان سير المشروع وفق المعايير المحددة.

#### ٨. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- ١/٨ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

#### ٩. استخدام العقار للغرض المخصص له:

- ١/٩ لا يجوز استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة وهي نشاط تجاري، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.



## ١٠. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١/١٠ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## ١١. موعد سداد الأجرة السنوية ونسبة مشاركة من الإيراد:

١/١١ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

٢/١١ يلتزم المستثمر بسداد حصة الأمانة من الإيرادات، والتي تمثل نسبة محددة من مقدم العطاء وتحسب من الإيرادات الكلية قبل خصم الضريبة و التكاليف و الزكاة و أي مصاريف أخرى وفقاً للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى الأمانة، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية ، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

٣/١١ يتم تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي.

٤/١١ يحق للأمانة أو الذراع الاستثماري إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.

٥/١١ يحق للأمانة أو الذراع الاستثماري أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

## ١٢. ضريبة القيمة المضافة:

١/١٢ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

**١٣. متطلبات السلامة والأمن:**

- ١/١٣ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٣ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٣ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة (مثل طرق مكافحة الحريق و إخلاء المكان عند الطوارئ) .
- ٤/١٣ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٥/١٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ مرافق ومكونات المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦/١٣ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
- ٧/١٣ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية منت الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٨/١٣ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء الى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوانب الحفر وتأمينها ، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال .

**١٤. فسخ العقد:**

يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

- ١/١٤ إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- ٢/١٤ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- ٣/١٤ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- ٤/١٤ إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع أو حلول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع أو خدمة أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- ٥/١٤ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه وذلك حسب تعميم وزير الشؤون البلدية والقروية المؤرخ في ١٤١٠/٠٢/٠٦ هـ المشار فيه إلى خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم ١٣٣٦/٤ في ١٤١٠/٠١/١١ هـ بأنه لا مانع من قفل المحل أو العقار المؤجر من قبل الأمانة دون اعتراض من قبل المستثمر إذا لم يسدد المبلغ المستحق عليه بالكامل خلال شهرين من تاريخ استحقاقه.
- ٦/١٤ للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- ٧/١٤ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

**١٥. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**

- ١/١٥ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- ٢/١٥ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.



## ١٦. أحكام عامة:

- ١/١٦ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٦ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٦ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٦ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ وما يطرأ عليهما من تعديلات مستقبلية.



القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



## القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

١/١ مدة العقد (10 سنوات) عشر سنوات، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وتبدأ من السنة الثانية، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة وتعتبر غير معفية من الأجرة السنوية.

### ٣. النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٣ النشاط الاستثماري المسموح به هو "نشاط تجاري" مقابل تطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه، يقتصر النشاط الاستثماري في الأكشاك المخصصة ضمن الموقع على تشغيل نشاط المقاهي والمطاعم تحوي علامات تجارية عالمية، ويتعين على المستثمر الالتزام بنوع النشاط المحدد، ولا يحق له تغيير النشاط أو استخدام الأكشاك لأي أغراض أخرى دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة. يجب على المستثمر الالتزام بكافة المعايير الصحية والبيئية والتجارية المعتمدة في تشغيل المقاهي والمطاعم. وعلى المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات الخاصة بمزاولة النشاط والصادرة من الجهات الحكومية المعنية مثل وزارة البلديات والإسكان ووزارة الصحة ووزارة التجارة.

٢/٣ توطين العلامات التجارية العالمية شريطة أخذ الموافقة من الأمانة على التأجير، حيث يجب الحصول على موافقة الأمانة قبل إبرام أي اتفاقية لتأجير الأكشاك، وذلك لضمان التوافق مع الأنظمة واللوائح التنظيمية المتبعة.

٣/٣ الالتزام باستقطاب علامات تجارية عالمية.

٤/٣ يتعهد الطرف الثاني (المستثمر) بموجب هذا البند ببذل كافة الجهود اللازمة لاستقطاب علامة تجارية عالمية.

٥/٣ التفاوض مع العلامة التجارية المستهدفة وإتمام كافة التراخيص والإجراءات القانونية المطلوبة، تجهيز البنية التحتية المناسبة لتشغيل العلامة التجارية وفقاً للمعايير المعتمدة.

٦/٣ ضمان أن تكون العلامة التجارية متواجدة بشكل فعال في الأسواق الدولية وأن تكون ذات سمعة تجارية ممتازة في مجال المطاعم والمقاهي، ويجب التأكد من أن العلامة التجارية المختارة تتوافق مع المعايير الدولية المعمول بها في مجال الجودة أو الابتكار.

٧/٣ وضع جدول زمني يحدد متى يجب أن يتحقق الالتزام.

٨/٣ اتباع كافة المعايير التشغيلية والفنية الخاصة بالعلامة التجارية العالمية والمحلية لضمان الحفاظ على وجودها وجودة الخدمة المقدمة.



أو من خلال مسح الكود التالي:



لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية، نأمل زيارة الرابط التالي:

<https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1>

#### ٤. الاشتراطات الأمنية:

- ١/٤ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٢/٤ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ٣/٤ يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٤/٤ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٥/٤ يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسات الأمنية المدنية.

#### ٥. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- ١/٥ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### ٦. اللوحات الاعلانية:

- ١/٦ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الاعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للأكشاك والتي تقام أمامه.
- ٢/٦ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه.

#### ٧. متطلبات المعوقين:

- ١/٧ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام SBC-201 وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث. يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.

#### ٨. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

- ١/٨ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذلك لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق وما يستجد عليها من تعديلات.

القسم التاسع:

الاشتراطات الفنية



## القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

### ١. اشتراطات البناء:

١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة من هيئة تطوير المدينة المنورة فيما يخص اعتماد الواجهات والمخططات الداخلية بالمنطقة المركزية.

### ٢. الاشتراطات التنظيمية:

١/٢ يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

### ٣. اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإعمال الإشراف على التنفيذ

وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).

- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.

- واجهات لكامل عناصر المشروع.

- مناظير للمشروع.

- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.

- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢/٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.

- إنشاء الطرق الداخلية وربط الموقع بالطرق الرئيسية.

- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.

- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.

- واجهات وقطاعات ملونة ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع

أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٣/٣ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

#### ٤. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة ويتطابق مع تصاميم هيئة تطوير المدينة.
- ٢/٤ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣/٤ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤/٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مطابقة لتصاميم هيئة تطوير المدينة.

#### ٥. اشتراطات التصميم والإنشاء للأكشاك:

يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء للكشك ما يلي:

- ١/٥ إذا كان الكشك مستطيل يجب ألا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
- ٢/٥ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣/٥ يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي تُبنى فيه، وأن تعبر عن الطابع المدني.
- ٤/٥ يجب أن يجهز الكشك بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليها من مسافة بعيدة.
- ٥/٥ يجب أن يكون للكشك (٢ شبك) شبكين خدمة على الأقل لخدمة الأفراد.
- ٦/٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية

#### ٦. اشتراطات إنشاء وتشغيل وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه:

١/٦ مراعاة توفر المكونات التالية لمشروع إنشاء وتشغيل وتطوير الطريق:

- خط سير الدراجات.
- خط مشاه.
- أرصفة.
- مواد.
- لافتات لإيجاد الطريق.
- توجيه لضعاف البصر.
- سلالم إمكانية الوصول.
- معالم.
- نوافير للشرب.
- كراسي للجلوس.
- إضاءة.

- أشجار ومناظر طبيعية.
- ظلال.
- أوعية نفايات.
- حدود.



مكونات ومبادئ عامة

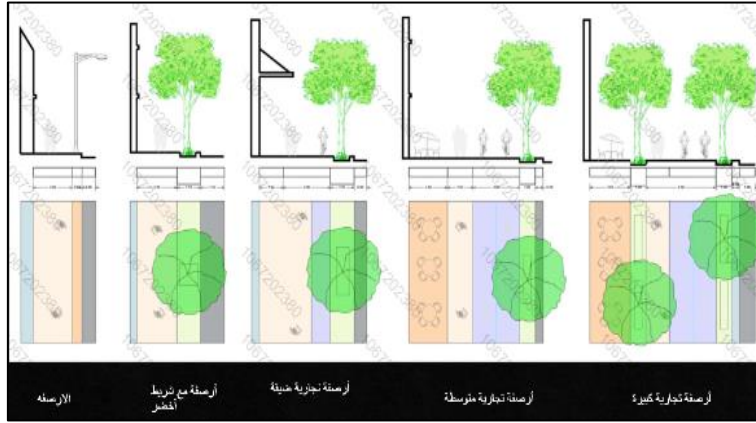
## ٢/٦ على المستثمر الالتزام بمعايير التصميم التالية:

- تحسين المشهد الحضري
- إمكانية الوصول
- جودة الحياة
- الاستدامة
- الهوية

## ٣/٦ مراعاة الأبعاد والخامات المستخدمة في التصميم:

- بازلت خشن أسود
- جرانيت رمادي ناعم
- جرانيت ناري قطع
- بازلت رمادي قطع منشاري
- بازلت أسود قطع منشاري





مكونات ومبادئ عامة

٤/٦ أن تكون النباتات المقترحة زراعتها في المنطقة من ضمن ما يلي:

- الياسمين العربي
- تيكوما صفراء
- شجرة النيم
- حشائش عطرية وزهور
- جلسات من الجرانيت الرمادي الناعم



## ٧. جدول الكميات لأنسنة الطريق والكهرباء والري:

١/٧ جدول كميات أنسنة أرصفة طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه (أعمال الكهرباء):

م	أعمال الكهرباء	الوحدة	الكمية
1	توريد وتركيب واختبار وحدة اضاءة ديكوربة ابلات لإنارة الأشجار (LED) قدرة (7.5 واط)، درجة اللون (3000 كيلو)، IK10، IP67.	عدد	100
2	كابل الطاقة الكهربائية، (3x6) (مم <sup>2</sup> ) مصفحة، (1000/600 فولت)، معزول بـ (XLPE)، غلاف خارجي (PVC)، مجدول من النحاس، مناسب لتطبيقات الدفن المباشرة.	متر طولي	1000





م	تابع - أعمال الكهرباء	الوحدة	الكمية
3	تنفيذ حفرة طولية في أي تربة عرض (30سم) وعمق (70سم) شاملاً إزالة الإسفلت والرمل والردم والدك وشريط التحذير وإعادة الأرض إلى ما كانت عليه والسفلتة وترحيل المخلفات وتوريد وتمديد مواسير من البلاستيك (UPVC) بالحفرية مقاس (3 بوصة) مع كافة التوصيلات اللازمة، وفي حالة التقاطعات العرضية للطرق يتم توريد وتمديد مواسير من البلاستيك (UPVC) (6 بوصة) وعمل غرف تفتيش الكهرباء الخرسانية بالتقاطعات وذلك طبقاً للبند (39) من الشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	1000
4	توريد وتركيب واختبار لوحة التحكم في الإضاءة (400/230)، 125A BUS فولت، 60 هرتز، 42 أقطاب، سعة قطع 14KA، قاطع رئيسي 125A، فرع قواطع 30A، كاملة مع التحكم في موصلات الإنارة عن طريق الخلايا الضوئية، مؤشر O-A-H، حاوية NEMA-4 في الهواء الطلق.	عدد	2
5	ضوء الشريط (10 واط/م) IP65, IK09, RUBBER 2D, LINEA LIGHT GROUP.	متر طولي	400

## ٢/٧ جدول كميات (أعمال الري) لطريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه:

م	أعمال الري	الوحدة	الكمية
1	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (100 - 120 سم) والردم وكافة القطع قطر (160 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	300
2	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (100 - 120 سم) والردم وكافة القطع قطر (110 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	200
3	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (100 - 120 سم) والردم وكافة القطع قطر (90 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	200
4	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (50 سم) والردم وكافة القطع قطر (63 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	400
5	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (50 سم) والردم وكافة القطع قطر (50 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	300
6	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (45 سم) والردم وكافة القطع قطر (32 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	300
7	توريد وتركيب أنابيب بلاستيك (upvc class 5) للخطوط الرئيسية المجموعة الخامسة، والسعر يشمل الحفر بعمق من (45 سم) والردم وكافة القطع قطر (25 مم) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	متر طولي	1800
8	توريد وتركيب محابس مصنوعة من المعدن بقطر (6 بوصة) تتحمل ضغط لا يقل عن (16 بار) من النوع الجيد (ويحمل على البند كل ما يلزم لربط الصمامات بخطوط الشبكة وصناديق المحابس ويتم تقديم عينات لاعتمادها قبل التوريد والتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	5
9	توريد وتركيب محابس مصنوعة من المعدن بقطر (3 بوصة) تتحمل ضغط لا يقل عن (16 بار) من النوع الجيد (ويحمل على البند كل ما يلزم لربط الصمامات بخطوط الشبكة وصناديق المحابس ويتم تقديم عينات لاعتمادها قبل التوريد والتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	4
10	توريد وتركيب محابس مصنوعة من المعدن بقطر (2 بوصة) تتحمل ضغط لا يقل عن (16 بار) من النوع الجيد (ويحمل على البند كل ما يلزم لربط الصمامات بخطوط الشبكة وصناديق المحابس ويتم تقديم عينات لاعتمادها قبل التوريد والتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	10
11	توريد وتركيب محابس مصنوعة من المعدن بقطر (1.5 بوصة) تتحمل ضغط لا يقل عن (16 بار) من النوع الجيد (ويحمل على البند كل ما يلزم لربط الصمامات بخطوط الشبكة وصناديق المحابس ويتم تقديم عينات لاعتمادها قبل التوريد والتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	5
12	توريد وتركيب محابس أوتوماتيكية والبند يشمل الحفر والردم والقطع اللازم للتركيب وصندوق المحبس مقاس (2 بوصة) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة والرسومات المرفقة لتفاصيل التنفيذ.	عدد	10







م	تابع - أعمال الري	الوحدة	الكمية
13	توريد وتركيب محابس أوتوماتيكية والبند يشمل الحفر والردم والقطع اللازم للتركيب وصندوق المحبس مقاس (1.5 بوصة) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة والرسومات المرفقة لتفاصيل التنفيذ.	عدد	5
14	توريد وتركيب FLOW SENSOR	عدد	1
15	توريد وتركيب محبس MASTER VALVE يركب على الخط الرئيسي على حسب قطره.	عدد	1
16	توريد وتركيب ديكودر طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	15
17	توريد وتركيب أسلاك التحكم مقاس (14) مع التوصيل بجهاز التحكم الآلي.	متر طولي	850
18	توريد وتركيب واختبار وحدة تحكم كوترولر لبرمجة نظام الري ويكون من النوع القابل لتشغيل وبرمجة المحطات بنظام الديكودر وبه خاصية قراءة معدّل السريان بالمحابس ويتم التوصيل باستخدام كابل مزدوج للمحابس والديكودر ويكون له قاعدة معدنية رأسية للتثبيت والبند شامل جميع القطع اللازمة للتوصيل بوحدة التحكم المركزي بغرفة الطلميات سواءً بالأسلاك أو التلغون الثابت أو موجات تردد وتوصيلة بالكنترولر، ويركب مع الكنترولر الحلقية وحدة اتصال بتقنية الـ 3G لربط وحدة التحكم الحلقية بنظام التحكم المركزي والسعر يشمل جميع التوصيلات والقطع اللازمة والوصلات الكهربائية وكل ما يلزم لإنهاء العمل حسب أصول الصناعة.	عدد	1
19	توريد وتركيب واختبار صمّام طوارئ نحاسي Quick Coupler قطر (3/4 بوصة) ويجب على المقاول قبل البدء بالتوريد والتنفيذ تقديم عيّنة للاعتماد من جهاز الاشراف من قبل أمانة منطقة المدينة المنورة، والسعر يشمل كافة الأعمال المدنية وكافة المهمات والقطع الخاصة والوصلات وعلبة بلاستيكية مستديرة الشكل والمفتاح المخصّص لها بمعدّل مفتاح واحد لكل (5 محابس) والتركيبات والتوصيلات والمواد المستخدمة والتشغيل والاختبار، وجميع ما يلزم لإنهاء الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	عدد	30
20	توريد وتركيب صمّام تفريغ الهواء ذو التأثير المزدوج يشمل جميع ما يلزم لإنهاء الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	عدد	10
21	توريد وتركيب واختبار رشّاش (sprinkler) نوع أقطار من (500/90 سم) ويمكن التحكم بشكل الرش الخاص بها، ويجب على المقاول قبل البدء بالتوريد والتنفيذ تقديم عيّنة للاعتماد من جهاز الإشراف من قبل أمانة منطقة المدينة المنورة، والسعر يشمل كافة المهمات والقطع الخاصة والوصلات والتركيبات والتوصيلات والمواد المستخدمة والتشغيل والاختبار، وجميع ما يلزم لإنهاء الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	عدد	800
22	توريد وتركيب بوبلرات (منقطات الري الفقاعي) بتصرف (1/4 جالون في الدقيقة) معيارية للضغط مشتملاً على جميع المستلزمات الضرورية لإتمام الأعمال وفقاً للمواصفات والمخططات. يجب أن تكون البوبلرات معيارية للضغط من (6.2/1.4 بار) وتصريف المياه على شكل مظلة ويجب أن يحتوي البوبلر على جلبة لضمان تدفق ثابت على مختلف الضغوط على أن تكون التصريفات غير قابلة للتعديل لمقاومة التخريب. يجب أن يكون المدخل (1/2 إنش) مسنن، ويجب أن تكون مزودة بحاجز تصفية. دعامة البوبلر يجب أن تكون مصنوعة من بلاستيك البوليبريلين. يجب أن يكون المخل مناسب لأنابيب البوليبريلين والمخرج (1/2 إنش) مسنن. يجب أن يركب داخل جهاز ري الجذور ووجود فتحات تهوية للجذور والتربة. يجب وجود حاجز إغلاق شبكي ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (4 بوصة) 10.2 سم، وحاجز الإغلاق الشبكي بقطر (36 بوصة) 91.4 سم، ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (4 بوصة) 10.2 سم، وحاجز الإغلاق الشبكي بقطر (18 بوصة) 45.7 سم، ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (2 بوصة) 5.1 سم، وغطاء قاعدي يحيط بأنبوب شبكي مرن (10 بوصة) 25.4 سم.	عدد	300
23	توريد وتركيب نقاط مختلفة التصريف ذاتية التنظيف ذات تصريف منخفض (أقل من 8 ل/س) أو تصريف مرتفع (أعلى من 8 ل/س) و (أقل من 40 ل/س) من النوع المنظم للضغط وتحدد المسافة بين النقاطات وعددهم والتصريف على حسب التصميم ويركّب عليها محابس الغسيل ويحمّل على البند كل ما يلزم لربط خطوط التنقيط	عدد	1
24	توريد وتركيب مجموعة ضخ تتألف من العدد (2) مضخة رأسية ذات تدفق (75 جالون/دقيقة) للوحدة، ورفع (4.5 بار) والسعر يشمل لوحة التحكم مع كافة أنظمة الحماية والمحابس العازلة والوصلات المرنة لخطوط السحب والدفع من مواسير حديد مجلفنة ذات ضغط عالي والتمديدات الكهربائية ومراوح الشفط والإنارة ومضخّات التصريف اللازمة والقواعد الخرسانية والفلنجات وتوصيلات الدخول والخروج على جدران غرفة المضخّات وأجهزة قياس الضغط وبأدنى التشغيل وخزانات الضغط وعداد قياس التصريف، وذلك حسب الشروط والمواصفات داخل غرفة المضخّات مع التوصيل والاختبار طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	عدد	1
25	بالعدد إنشاء خزانات مياه أرضية للزراعة بالأبعاد والسيكات الواردة في المخططات وعلماً بأن هذا البند مضافاً عليه أعمال تأهيل الحدائق، طبقاً للبند (44) من الشروط والمواصفات الخاصة.	عدد	1





## ٣/٧ جدول كميات أنسنة أرصفة طريق أبي عبيدة بن الجراح (أعمال تنسيق الموقع):

م	أعمال التبليطات	الوحدة	الكمية
1	بلاطات الوصول الشامل للمكفوفين (PAV-12)	متر طولي	750
2	بلاطات التوقف للوصول الشامل للمكفوفين (PAV-14)	م <sup>2</sup>	200
3	توريد وتركيب حجر بازلت مصقول (30×60 سم) لزوم الأرضيات (PAV-15) سماكة (5 سم) الألوان والأشكال حسب المخططات المعتمدة، والموافقة على العينة وتعليمات الجهة المشرفة مطابق للمواصفات السعودية شاملاً فرش من الرمل والاسمنت بسمك (5 سم) وبلاطة من الخرسانة المسلحة بسمك (10 سم) على الأقل ومسلحة بشبك من الحديد وطبقة أساس بسمك (20 سم) مع تجهيز و ذلك التربة تحت الخرسانة وذلك حسب المخططات المعتمدة، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	م <sup>2</sup>	2,900
4	توريد وتركيب حجر بازلت مصقول (30×30 سم) لزوم الأرضيات (PAV-16) سماكة (5 سم) الألوان والأشكال حسب المخططات المعتمدة، والموافقة على العينة وتعليمات الجهة المشرفة مطابق للمواصفات السعودية شاملاً فرش من الرمل والاسمنت بسمك (5 سم) وبلاطة من الخرسانة المسلحة بسمك (10 سم) على الأقل ومسلحة بشبك من الحديد وطبقة أساس بسمك (20 سم) مع تجهيز و ذلك التربة تحت الخرسانة وذلك حسب المخططات المعتمدة، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	م <sup>2</sup>	80
5	توريد وتركيب أرضيات حزام من الجرانيت لون أبيض مقاس (300×600) سُمك (5 سم) (PAV-17) مع فواصل لا تزيد عن (1 مم) ويتم تعبئة هذه الفواصل بمادة من نفس لون البلاط، يلصق بمونة الاسمنت والرمل سُمك (20 مم) على طبقة من الرمل سُمك (40 مم) فوق طبقة من الحجر المجروش والمدكوك سُمك (150 مم) على تربة مدكوكة وتقديم الرسومات التشغيلية لتصميم الأرضيات.	م <sup>2</sup>	1,730
6	توريد وتركيب أرضيات حزام من الجرانيت لون رمادي غامق مقاس (100×600) سُمك (5 سم) (PAV-18) مع فواصل لا تزيد عن (1 مم) ويتم تعبئة هذه الفواصل بمادة من نفس لون البلاط، يلصق بمونة الاسمنت والرمل سُمك (20 مم) على طبقة من الرمل سُمك (40 مم) فوق طبقة من الحجر المجروش والمدكوك سُمك (150 مم) على تربة مدكوكة وتقديم الرسومات التشغيلية لتصميم الأرضيات.	م <sup>2</sup>	1,550
7	- توريد وتنفيذ صبّة من الخرسانة المروحة الناعمة وملونة عيار (250 كغم/م <sup>3</sup> ) باستعمال القالب الخشبي (PAV-18) - بالمتري المكعب توريد وعمل صبّة من الخرسانة العادية عيار (300 كغم/م <sup>3</sup> ) اسمنت بورتلندي مقاوم للأملاح وذلك لاستخدامها كخرسانة تأسيس مسار ألعاب أطفال محملاً عليها الحفر والردم وكلفة القالب الخشبي والرش بالمياه مع العزل بطبقتين من البيتومين الساخن بشكل جيد وكل ما يلزم والتدرج حسب المواصفات الفنية العامة ويجب ألا تقل قوة الكسر عن (200 كغم/سم <sup>2</sup> ) بعد (28) يوماً من الصب.	م <sup>2</sup>	1,550

م	أعمال التجهيز للموقع	الوحدة	الكمية
1	أعمال الردم باستخدام المواد الصالحة من ناتج الحفر شاملاً النقل والفرش والرش و ذلك على طبقات وجميع ما يلزم للعمل.	م <sup>3</sup>	1,000
2	بالمتر المربع إزالة جميع ما يعوق مسار المشروع من مباني خرسانية ومباني معدنية وطبقات رصف اسفلتية وخرسانية وخزانات وبيارات وأشجار وكل ما يتعارض مع تنفيذ المشروع ونقل مخلفات الإزالة إلى المقالب العمومية مع المحافظة على بعض الأشجار ونقلها وتخزينها وإرجاعها حسب تعليمات المشرف طبقاً لما ورد بالشروط والمواصفات الفنية الخاصة.	م <sup>3</sup>	1,050
3	توريد وتركيب تمديدات الكهرباء وشبكة المياه والصرف الصحي والاتصالات لعدد من الأكشاك الاستثمارية بحيث يتم تجميعها في نقاط واحدة وتتماشى مع التصميم تبليطات الأرصفة ومحمل على البند عمل مخططات تنفيذية لجميع الأعمال والاعتماد من المهندس المشرف قبل بدء التنفيذ.	متر طولي	650
4	فك وترحيل مصائد تصريف مياه الأمطار شامل الأنابيب الجديدة حسب طبيعة الموقع وجميع ما يلزم والمناهل التابعة لها مع مراعاة المناسيب والنقاط المنخفضة بما يتيح الاستفادة منها بكفاءة وأداء وظيفتها على الوجه الأمثل محمل عليه الحفر والردم بمواد معتمدة والأعمال الخرسانية والعزل والشريط التحذيري وتنفيذ الفلتر الحصوي المتدرج والجيوتكستائل شامل جميع ما يلزم منع تعديل الميول إن لزم الأمر والتشغيل بكفاءة وحسب المخططات وتوجيهات جهة الاشراف	عدد	38



م	تابع - أعمال التجهيز للموقع	الوحدة	الكمية
5	بالعدد ضبط مناسيب غرف التنفيش الخاصة بالجهات الخدمية ذات العلاقة وغرف تفتيش ومصادر الأمطار بترميم أو رفع أو خفض هذه الغرف التابعة للجهات الخدمية سواء تابعة للأمانة أو الجهات الخدمية الأخرى على منسوب سطح الاسفلت أو الأرصفة النهائي على أن يكون غطاء غرف التفتيش الذي على الأرصفة من نفس نوعية الأرضية طبقاً للشروط والمواصفات الفنية واشتراطات وزارة المياه والكهرباء والاتصالات والأمانة محمل عليه جميع ما يلزم.	عدد	68
6	بالعدد ضبط مناسيب غرف عبارات الخدمات بالجهات الخدمية ذات العلاقة سواء بترميم أو رفع أو خفض هذه الغرف التابعة للجهات الخدمية سواء تابعة للأمانة أو الجهات الخدمية الأخرى على منسوب سطح الاسفلت أو الأرصفة النهائي على أن يكون غطاء غرف التفتيش التي على الأرصفة من نفس نوعية الأرضية طبقاً للشروط والمواصفات الفنية واشتراطات وزارة المياه والكهرباء والاتصالات والأمانة محمل عليه جميع ما يلزم.	عدد	2

م	أعمال التبلدورات	الوحدة	الكمية
1	توريد وتركيب بردورة الطريق (UP STAND CURB) من الجرانيت نموذج (C1) مقاس (500×150×500 مم) باللون البيج وتشطيب ساندبلاستيد تلصق بمونة الاسمنت والرمل والفئة تشمل عمل فرشاة تأسيس من الخرسانة العادية بسمك (100 مم) أسفل البردورة.	متر طولي	850
2	بالمتر الطولي توريد وتركيب بردورة فصل بين المزروعات وممرات المشاة سابقة التجهيز (C3) مقاس (100×300×500 مم) تلصق بمونة الاسمنت والرمل والفئة تشمل عمل فرشاة تأسيس من الخرسانة العادية بسمك (100 مم) أسفل البردورة مع عمل جميع ما سبق طبقاً لأصول الصناعة ومطابقاً للرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية والعينة المعتمدة وتحت إشراف مهندس التنفيذ لتنسيق الموقع.	متر طولي	1,000

م	أعمال المزروعات - الأشجار	الوحدة	الكمية
1	البونسيانا الحمرا (delonix regia) ارتفاع (2.5 إلى 3 متر) وقطر الساق لا يقل عن (2 بوصة) يتم الحفر بمقاس (1.2×1.2 متر) مع عمق (1.5 متر) ويتم تركيب طبقة من العزل بعد الحفر.	عدد	58
2	اللبخ (albizzia lebbeck) ارتفاع (2.5 إلى 3 متر) وقطر الساق لا يقل عن (2 بوصة) يتم الحفر بمقاس (1.2×1.2 متر) مع عمق (1.5 متر) ويتم تركيب طبقة من العزل بعد الحفر.	عدد	70
3	الفيكس (ficus altisma) ارتفاع (2.5 إلى 3 متر) وقطر الساق لا يقل عن (2 بوصة) يتم الحفر بمقاس (1.2×1.2 متر) مع عمق (1.5 متر) ويتم تركيب طبقة من العزل بعد الحفر.	عدد	29

م	أعمال الشجيرات	الوحدة	الكمية
1	ارتفاع (60 سم) ويتم توزيعها كل (100 سم) من منتصف الشجيرة إلى منتصف (IXORA) الشجيرة الأخرى، يتم الحفر بمقاس (0.5×0.5 متر) مع عمق (1 متر) ويتم تركيب طبقة من العزل بعد الحفر.	عدد	720

م	أعمال مغطيات التربة	الوحدة	الكمية
1	وديليا (Wedelia Trilobeta) ارتفاع (0.1 إلى 0.2 متر) ويتم توزيعها كل (25 سم) من منتصف الشجيرة إلى منتصف الشجيرة الأخرى مع عمق (30 سم) ويتم تركيب طبقة من العزل بعد الحفر.	م <sup>2</sup>	1,000

م	أعمال تأثيث الموقع	الوحدة	الكمية
1	قريلة من الجرانيت مع كراسي جلوس من الجرانيت.	عدد	70
2	توريد وتركيب سلة القمامة من الجرانيت، عمل جميع ما سبق طبقاً لأصول الصناعة ومطابقاً للرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية والعينة المعتمدة.	عدد	35
3	توريد وتركيب كرسي من الجرانيت، عمل جميع ما سبق طبقاً لأصول الصناعة ومطابقاً للرسومات التنفيذية والمواصفات الفنية والعينة المعتمدة.	عدد	65



م	تابع - أعمال تأثيث الموقع	الوحدة	الكمية
4	بالعدد توريد وتركيب عامود من الجرانيت لزوم منع مرور السيارات بمسارات المشاة بأبعاد (146×146 مم) بسُمك (50 مم) وبارتفاع (970 مم) مثبت من الأسفل بعمق (150 مم) بواسطة عدد (4 مسامير) من الاستانلس ستيل بطول (250 مم) وبقطر (6 مم) بقاعدة خرسانية العادية بأبعاد (350×350 مم) وبعمق (400 مم) يكسو العمود (4 ألواح) من الحديد بأبعاد (150×150 مم) سُمك (2 مم) من الدهان باودر كوتينق، مفرغ بهم وحدة زخرفية.	عدد	450
5	مجسم ارتفاع (2.5 متر).	عدد	2
6	توريد وتركيب حاوية قمامة من البوليثلين بسعة (4000 لتر) وأبعاد حسب المعايير والمقاسات العالمية ومحمل عليه التثبيت الميكانيكي للقاعدة الخرسانية معزولة حسب المواصفات والشروط المطلوبة وتعليمات الجهة المشرفة.	عدد	4

## ٨. مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١/٨ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (-SBC ٢٠١٨) للفتة (٢A) من استخدامات المطاعم، ويسمح باستخدام أنظمة الطاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٢/٨ اعتماد جميع أعال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٣/٨ الهوائية (أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعال.
- ٤/٨ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل؛ توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## ٩. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المركز من مواد مناسبة للاستخدام.
- ٢/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٣/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤/٩ يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في الأكشاك
- ٦/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليه من تعديلات.

**١٠. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:**

- ١/١٠ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة) ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة (في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما
- ٢/١٠ يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام SBC-201
- ٣/١٠ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC-601 والفصل ٧٢٠ من كود البناء السعودي العام SBC-201
- ٤/١٠ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمجمع الطبي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفت بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي /أو أكثر من ( ٢٩ ) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

# القسم العاشر:

## تقييم العروض



## القسم العاشر: تقييم العروض

### ١. تخضع العروض قبل التقييم إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:

- ١/١ يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
- ٢/١ قُدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمن العرض أيًا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض
- ٣/١ إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً
- ٤/١ إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية
- ٥/١ كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير ممثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها.
- ٦/١ تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريراً أو شفهيًا، أو استغلالها أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

### ٢. معايير تقييم العروض

- تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:
- ١/٢ يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
    - قُدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمن العرض أيًا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض.
    - إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
    - إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.
  - ٢/٢ كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير ممثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها.
  - ٣/٢ يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
  - ٤/٢ يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية وفي نسبة المشاركة في الإيرادات.
  - ٥/٢ يكون تقييم العروض فنياً حسب التفصيل الآتي:





القدرات	البند التفصيلية	معايير التقييم	وزن معايير التقييم (%)	التقييم (%)
التقييم الفني	القدرات الفنية	الالتزام بالمخططات المعتمدة الموضحة في كراسة الشروط والمواصفات	٢٥	
		تقديم تصاميم مبدئية تعكس الهوية العمرانية للمنطقة المركزية، مع مراعاة التوافق بين التصاميم والموقع وذلك لتحقيق الاستفادة القصوى من المواقع الإستثمارية المستحدثة بالموقع	٢٠	
		تقديم خطة تفصيلية تشمل مراحل استقطاب وتشغيل العلامة التجارية العالمية	١٥	
		الخبرة التسويقية أو التعاقد مع شركات التسويق	١٠	
		خبرة المستثمر في مشاريع مشابهة (تطوير طرق، مشاريع حضرية)	١٠	
	القدرات المالية	تقديم القوائم المالية المعتمدة لسنتين على الأقل	5	
		تقييم الحالة الائتمانية المعتمدة (سمة)	٥	
		صافي رأس المال العامل	٥	
		صافي الدخل	٥	
	الإجمالي		١٠٠	

- يتم احتساب النسب وفقاً للمعادلة التالية: (قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن معايير التقييم (%).
- يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.

### ٣. مرحلة التقييم المالي:

يكون تقييم العروض المالية للمشاريع المجتازة فنياً حسب التفصيل الآتي:

بند العرض المالي	وزن التقييم %	معادلة احتساب الدرجة
1-1 الأجرة السنوية	٣٠ %	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) $\times 30\%$
1-2 نسبة المشاركة في الإيرادات	٧٠ %	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) $\times 70\%$

- ١/٣ يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الأجرة السنوية) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.
- ٢/٣ يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (نسبة المشاركة في الإيرادات) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- ٣/٣ يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- ٤/٣ مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):

البند	العرض الأول	العرض الثاني
الأجرة السنوية	٥٠ مليون ريال	٥٥ مليون ريال
نسبة المشاركة في الإيرادات	٧٠ %	٦٠ %
درجة تقييم البند الأول (من ٣٠ %)	٢٥	٣٠
درجة تقييم البند الثاني (من ٧٠ %)	٧٠	٦٠
الدرجة النهائية	95	٩٠
ترتيب العروض	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

### ٤. تصحيح العروض:

- ١/٤ على لجنة الاستثمار مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- ٢/٤ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.
- ٣/٤ إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.
- ٤/٤ يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠ %) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

## ٥. فحص العروض:

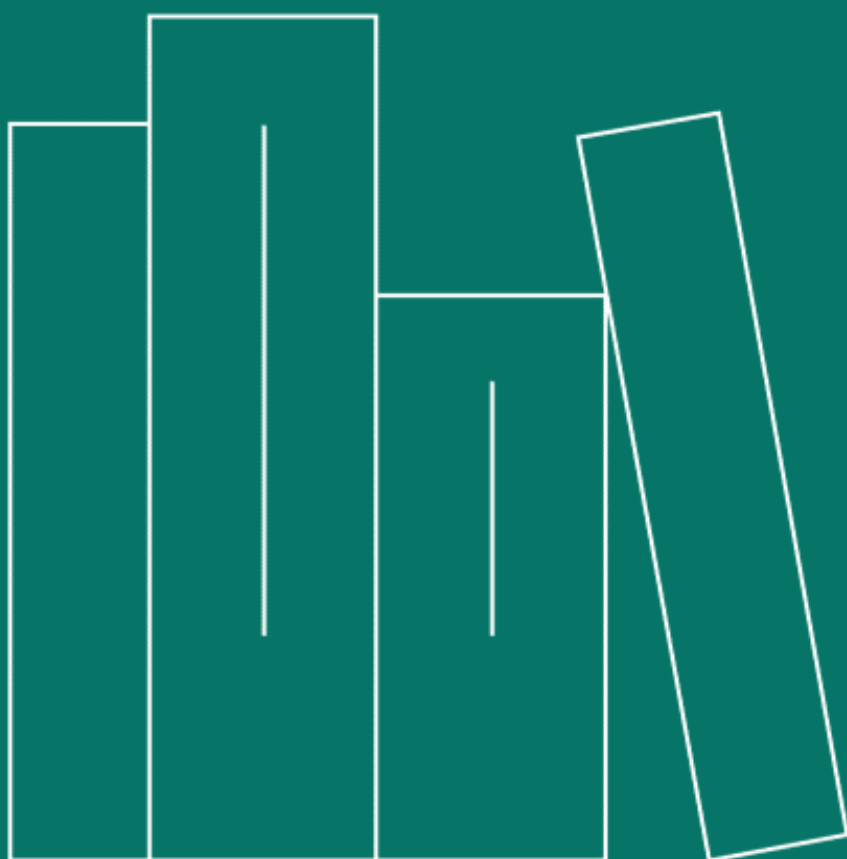
- ١/٥ تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:
- ٢/٥ تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- ٣/٥ إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة ويصدر الضمان الابتدائي.
- ٤/٥ إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

## ٦. إعلان الفائز:

- ١/٦ تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
  - مقدم العطاء الفائز.
  - معلومات عن المزايدة.
  - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
  - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- ٢/٦ يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

# القسم الحادي عشر:

## المرفقات





## نموذج تقديم عطاء لمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه في المنطقة المركزية - مرفق (١)

### سعادة مدير إدارة المحافظ الاستثمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 1446/04/19هـ المتضمن رغبتكم في استثمار مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه في المنطقة المركزية، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار المواقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية الثابتة (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

نسبة المشاركة بالإيراد %	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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



الاسم: .....

التوقيع: .....



## مرفق (٢): محضر تسليم عقار

الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	

**إقرار**

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط (تجاري) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،،

المستثمر: ..... رئيس البلدية: .....

التوقيع: ..... التوقيع: .....

## مرفق (٣): 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 المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ ولائحة محطات الوقود ومراكز الخدمة الصادرة بقرار اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود رقم (ق/2023/8/1) بشأن اعتماد اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة الجديدة والموافقة على نشرها.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





#### مرفق (٤): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
١٢	العنوان الوطني		



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality



AMAANAALMADINAH



AMAANA-MD.GOV.SA