



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality  
وكالة 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



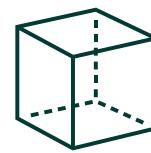
### النشاط:

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



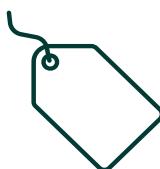
### الحي: بضاعة

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



### طريقة التقديم:

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني  
[furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)  
أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"   
وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

### تقديم أصل الضمان المالي

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



## فهرس المحتويات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....	٥
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: الاحتياطات العامة.....	٢٥
القسم الثامن: الاحتياطات الخاصة.....	٣٢
القسم التاسع: الاحتياطات الفنية.....	٣٥
القسم العاشر: تقييم العروض.....	٤١
القسم الحادي عشر: المرفقات.....	٤٣



# القسم الأول:

## مقدمة و وصف العقار





## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### 1. التعريفات:

العقار

المشروع

هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.

هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.

مقدم العطاء

الأمانة

هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.

أمانة منطقة المدينة المنورة.

الكراسة

النشاط

كراسة الشروط والمواصفات.

إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك بمساحة (410 م<sup>2</sup>) مقابل تطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح

المنافسة الإلكترونية

الوزارة

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص

وزارة البلديات والإسكان

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 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 لكراسة 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

▪ التوجه إلى مقر وكالة الاستثمار في مبني غرفة المدينة المنورة التجارية

هاتف: 0148217187

الرقم الموحد: 920022940

بريد إلكتروني: inv@amana-md.gov.sa

واتس آب: 0148217187

▪ 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 ومحاطاً بمجموعة من الفنادق، يضم الموقع ثمانية أكشاك بإجمالي مساحة استثمارية تبلغ ٤٠٠ متر مربع، والتي تستهدف أبرز العلامات التجارية العالمية. ويهدف هذا التوجه إلى تعزيز هوية المكان وجذب الزوار الراغبين في الاستمتاع بتجربة تسوق فريدة ومتعددة. توضح الصورة المرفقة مقترحاً لتصميم الأكشاك الواقعة على طريق أبي عبيدة بن الجراح.



تشهد هذه المنطقة توافداً مستمراً من ضيوف الرحمن وأهالي وزوار المدينة المنورة، مما يضمن وجود قاعدة عملاء واسعة ومتنوعة. ترتكز 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 لتميز بجاذبيتها وراحتها، حيث تشمل مكونات المشروع مسارات للدراجات وطرق مخصصة للمشاة، بالإضافة إلى أرصفة ذات طابع مميز وأماكن جلوس مريحة. ويعزز المكان بنوافير وظلل الأشجار، ويشتمل أيضاً على نظام توجيهي مخصص لضعف البصر، مما يضمن سهولة الوصول للمرافق المتاحة.

سيوفر هذا المشروع عوائد استثمارية متميزة، مما يجعله خياراً مثالياً للمستثمرين الباحثين عن فرص مربحة في سوق متنامي. ويمثل هذا المشروع تجربة تسوق مميزة في منطقة تزخر بالحيوية، ويعكس النجاح المستدام الذي يعود بالنفع على الجميع.



## ٤. وصف العقار:

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

## الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات الالزمة 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 حاليه، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاحتياطات 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:

**بطاقة وصف مشروع**

**طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه**

رابط الوصول للموقع

رقم القطعة

المدينة المنورة

اسم المدينة

QR Code

رقم المخطط

٢١٤٠٩

مساحة الموقع

حي بضاعة

اسم الحي

طريق أبي عبيدة بن الجراح رضي الله عنه

الاستخدام المعتمد

Date: 13/10/2024

Time: 02:43:25

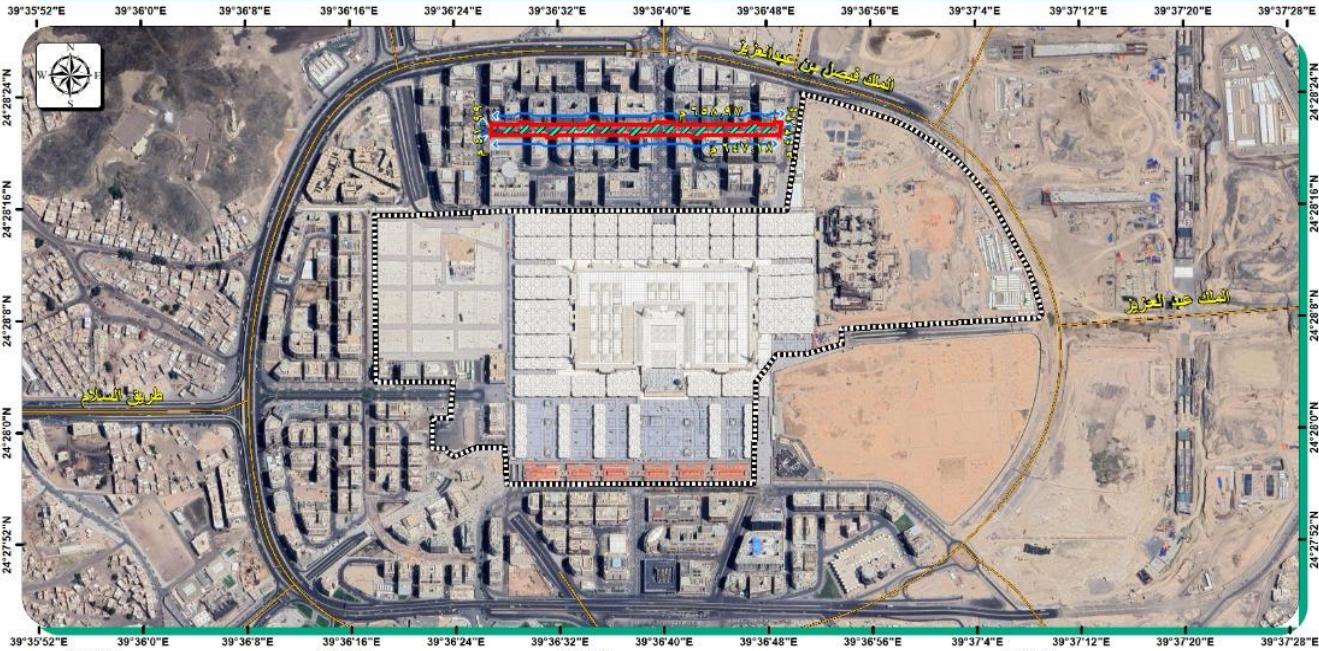
بلدية الحرث

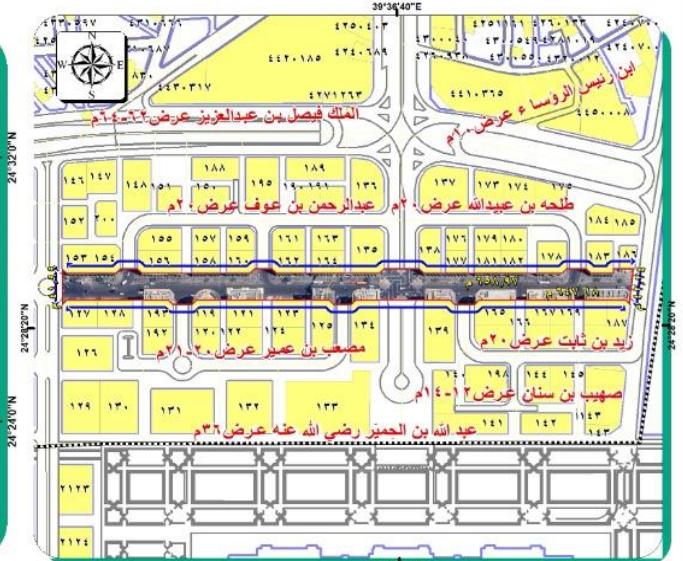
تجاري

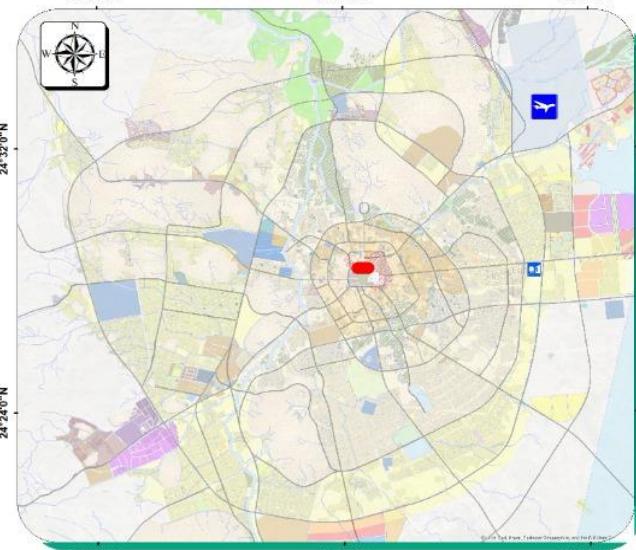
اسم البلدية

النشاط المقترن

أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Makkah Regional Municipality  
وكالات الاستثمار







**مقاييس الرسم 1:3,500**

0 120 240 480 720 960 Meters

**Coordinate System:**

**PROJECTION:** UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR (UTM)

**DATUM:** WGS 1984

**ZONE:** 37N



FURAS  
بورصة الاصناف  
Marketplace



## ٦. قيمة الكراسة:

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

## ٧. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوما)	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوما)	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد 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.	
تاریخ 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 توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته 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 بالسعودية.
- ١١/٨ صورة من العنوان الوطني
- ١٢/٨ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

#### ٩. مكان التسليم:

- ١/٩ يتبعن مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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

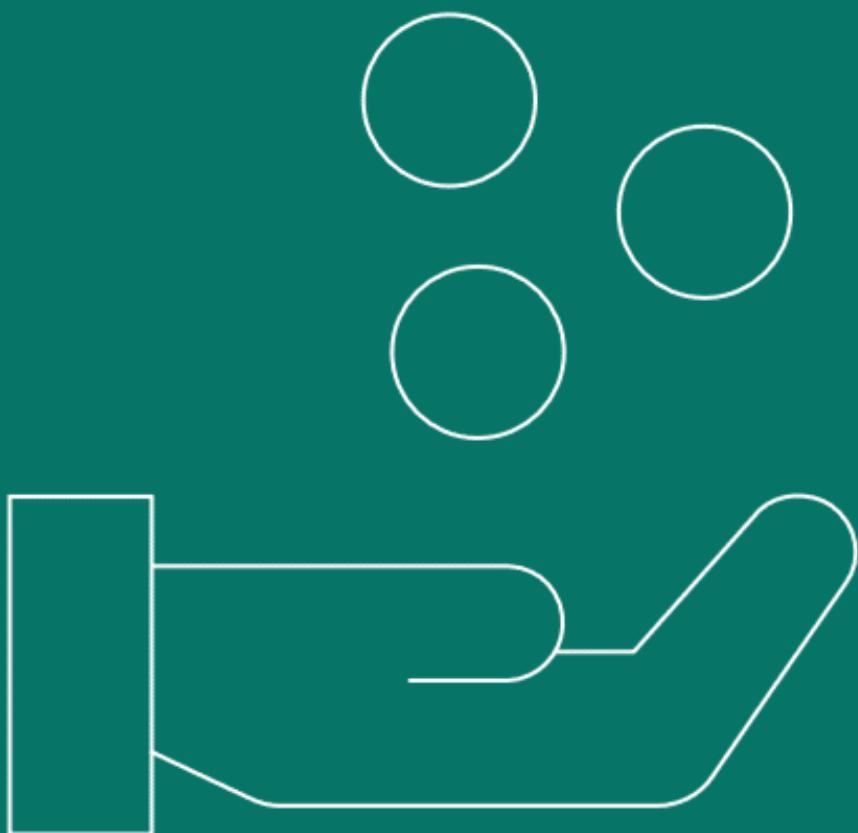
#### ١٠. نظام المنافسة:

- 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 موقعها 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 مخطوطات 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 صادر 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 المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات 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 ترجمة 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 والمحفوظة بختمتها 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:

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

### ٥. موعد فتح المظاريف:

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

### ٦. تقديم العطاء:

- ٦/٦ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط المنورة والمواصفات الإلكترونية.





- ٢/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد 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 الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق 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 عطائه أن يراعي ما يلي:
- ١/٧ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٧ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) 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، والتوفيق 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

#### ٩. الضمان:

- ١/٩ يجب أن يقدم 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، وقابلً 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 والتواقيع عليه من المستثمر أو من 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 ومرافقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتواقيع 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 بالسعودية.
- ١٠/١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلقاً بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

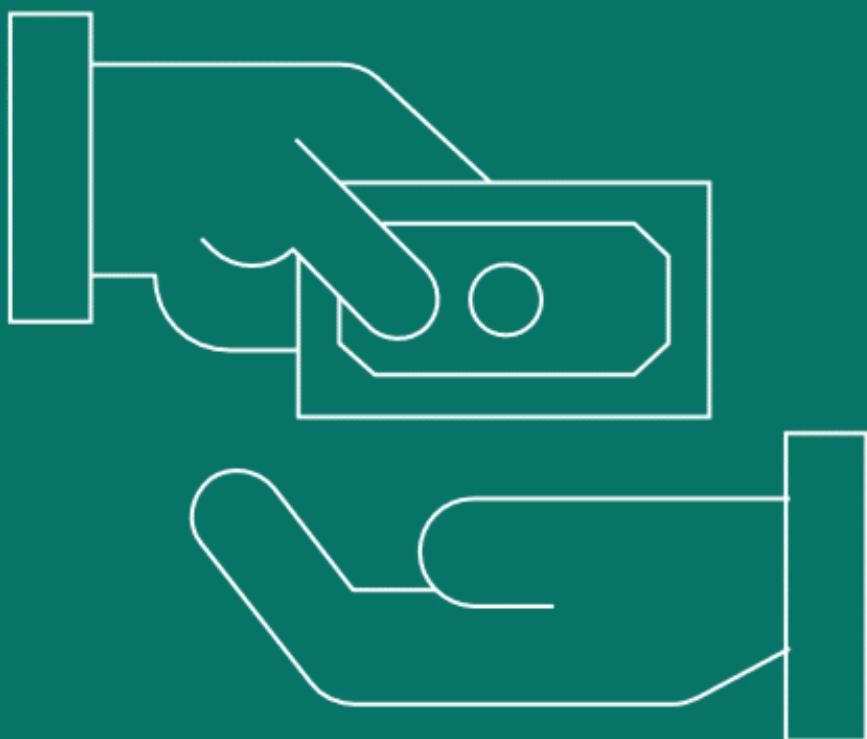
## ١٢. سرية المعلومات وإفشائها:

- 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 موعد 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 شفهية أو استغلالها أو الإفصاح عنها، ويسري ذلك على كل ما يحوزته 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 تنص عليه 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 عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعثاته، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة 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 وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## **القسم الخامس: ما يحق للبلدية للمستثمر 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 الإضافة 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 موعد 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 عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### **٥. حضور جلسة فتح المظاريف:**

- ١/٥ يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 الصمام.
- 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 اقترب 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 أجراة 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.

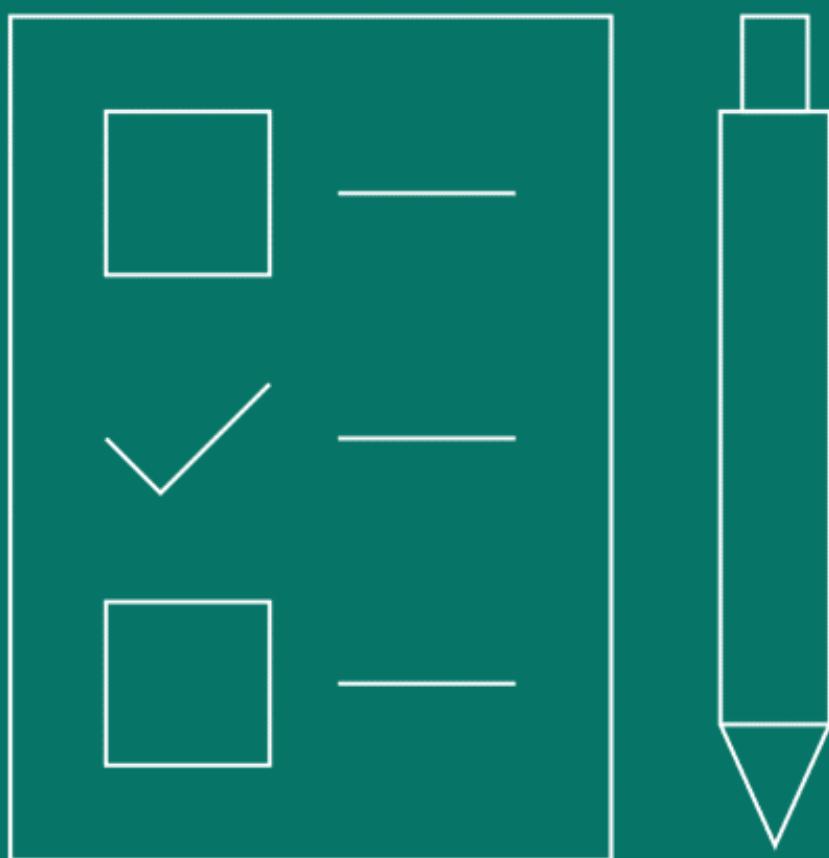
### ٣. تسلیم الموقّع:

- ١/٣ يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً 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 تسلیم الموقّع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



# القسم السابع:

## الاشتراطات العامة





## القسم السابع: الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

- ١/١ يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ..... وغيرها) للموقع على مسئوليته 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 و سابقة 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 والتقديم 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 و مطابقة 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 وإعطاءه 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 الازمة لحلها.





٧/٥ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصص 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 يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦ يتلزم 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 يتلزم 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

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

- ١/٩ لا يجوز استخدام العقار لغير الغرض 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 تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

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

- 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 (٢٤/٠٢/٢٠١٤٣٩هـ)، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ (١٨/١١/٢٠١٤٣١هـ) كونها قواعد آمرة 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 والتكاليف والزكاة وأي مصاريف أخرى وفقاً للقواعد المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسب 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 (٢٤/٠٢/٢٠١٤٣٩هـ)، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ (١٨/١١/٢٠١٤٣١هـ) كونها قواعد آمرة 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 يتمأخذ 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 الحكومة 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 إيجار 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 إيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد إيجار السنوي حسب بنود العقد.





## ١٣. متطلبات السلامة والأمن:

- ١/١٣ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة 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 مسؤولية 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 (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/٢٠ وتعديلاته.
- ٧/١٣ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من التحريق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم الازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٨/١٣ يلتزم المستثمر بعدم إضمار بالطرق والمراافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوابن الحفر وتأمينها ، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال .





## ٤. 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 لإنتهاء 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 تعليم وزير الشئون البلدية والقروية المؤرخ في ١٤١٠/٠٢/٦ الم المشار فيه إلى خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم ٤/١٣٣٦ في ١٤١٠/٠١/١١هـ 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 تقديم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

## ٥. تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٥ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده 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.





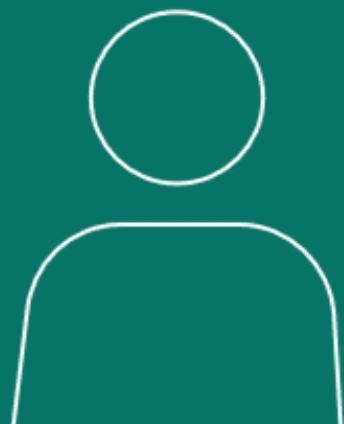
## ١٦. أحكام عامة:

- 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 (قيمة 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 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ 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 حضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على حضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على حضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى 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 عطائه 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 الصادرة 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. الالتزام باستقطاب علامات تجارية عالمية.

٣/٤ ٤/٣ يتبعه الطرف الثاني (المستثمر) بموجب هذا البند ببذل كافة الجهود الالزمة لاستقطاب علامة تجارية عالمية. التفاوض مع العلامة التجارية المستهدفة وإتمام كافة التراخيص والإجراءات القانونية المطلوبة، تجهيز البنية التحتية المناسبة لتشغيل العلامة التجارية وفقاً للمعايير المعتمدة.

٥/٣ ٦/٣ ضمان ان 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. وضع جدول زمني يحدد متى يجب أن يتحقق الالتزام.

٧/٣ 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 والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٢/٤ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون 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 كافٍ 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 الإعلانية:

- ١/٦ يتلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية 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 ٢٠١٢-٢٠١٣ SBC وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.
- ٢/٧ يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالتميم رقم (٧/٥٢١) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.

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

- ١/٨ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واحتياطات الدفاع المدني وكذلك لائحة شروط السلامة والوقاية من الحرائق 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 بکود البناء السعودي وملحقه، 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 ونسبة 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 هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال 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 التصميم والوثائق الالزمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي).

- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.

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

- رفع الموقع مساحياً شاملًا للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

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

- مخطط عام للموقع ملون شاملًا لأعمال 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 لاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية ومتيكانيكية وغيرها.

٣/٣ يجب الأخذ في الاعتبار المحددة 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 متميّزاً ويشكّل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمري 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 بالنوافر الجمالية للواجهات والموقع العام.
  - ٤/٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأراضي مطابقة لتصاميم هيئة تطوير المدينة.

#### ٥. اشتراطات التصميم والإنشاء للأكشاك:

- يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء للأكشاك 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 تعبّر عن الطابع المديني.
  - ٤/٥ يجب أن يجهز الكشك بالإنارة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدلّ عليها من مسافة بعيدة.
  - ٥/٥ يجب أن يكون للكشك (٢ شباك) شباكين خدمة على الأقل لخدمة الأفراد.
  - ٦/٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملحوظات الإنشائية

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

- ١/٦ مراعاة توفير المكونات التالية لمشروع إنشاء وتشغيل وتطوير الطريق:
- خط سير الدراجات.
  - خط مشاه.
  - أرصفة.
  - مواد.
  - لافتات لإيجاد الطريق.
  - توجيه لضعف 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:

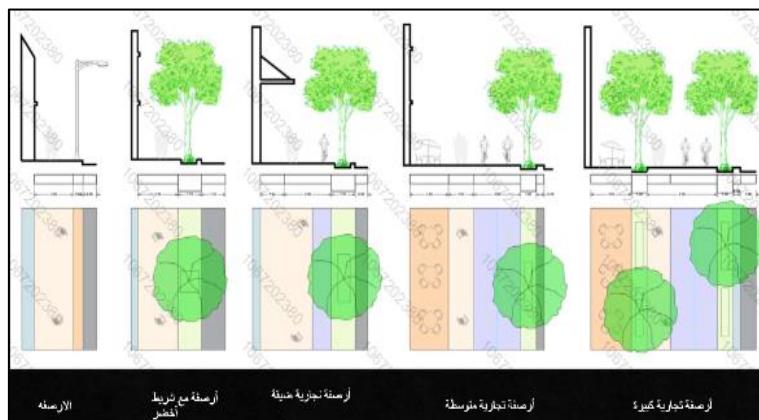
- تحسين المشهد الحضري
- إمكانية الوصول
- جودة الحياة
- الاستدامة
- الهوية

٣/٦

مراجعة 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 المقترن زراعتها في المنطقة من ضمن ما يلي:

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



#### ٧. جدول الكميات لأنسنة الطريق والكهرباء والري:

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

الكمية	الوحدة	أعمال الكهرباء	م
100	عدد	توريق وتركيب واختبار وحدة أضواء ديكورية إبلايت لإنارة الأشجار (LED) قدرة (7.5 واط)، درجة اللون (3000 كيلو)، IK10، IP67	1
1000	متر طولي	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.	2



الكمية	الوحدة	تابع - أعمال الكهرباء	م
1000	متر طولي	تنفيذ حفرية طولية في أي تبة عرض (30 سم) وعمق (70 سم) شاملًا إزالة الإسفلت والرمل والردم والدك وشريط التحذير وإعادة الأرض إلى ما كانت عليه والسفالة وترحيل المخلفات وتوريد وتمديد مواسير من البلاستيك (UPVC) بالحفرية مقاس (3 بوصة) مع كافة التوصيلات الازمة، وفي حالة التقاطعات العرضية للطرق يتم توريد وتمديد مواسير من البلاستيك (UPVC) (6 بوصة) وعمل غرف تقفيش الكهرباء الخرسانية بالتقاطعات وذلك طبقاً للبند (39) من الشروط والمواصفات الخاصة.	3
2	عدد	توريد وتركيب واختبار لوحة التحكم في الإضاءة (400/230)، 125A BUS 1 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 H-0-A-H حاوية 4 في الهواء الطلق.	4
400	متر طولي	.IP65, IK09, RUBBER 2D, LINEA LIGHT GROUP	5

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

الكمية	الوحدة	أعمال الري	م
300	متر طولي	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.	1
200	متر طولي	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.	2
200	متر طولي	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.	3
400	متر طولي	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.	4
300	متر طولي	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.	5
300	متر طولي	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.	6
1800	متر طولي	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.	7
5	عدد	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.	8
4	عدد	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.	9
10	عدد	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.	10
5	عدد	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.	11
10	عدد	توريد وتركيب محابس أوتوماتيكية والبند يشمل الحفر والردم والقطع الازم للتركيب وصندوق المحبس مقاس (2 بوصة) طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة والرسومات المرفقة لتفاصيل التنفيذ.	12





الكمية	الوحدة	تابع - أعمال الري	م
5	عدد	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.	13
1	عدد	توريد وتركيب FLOW SENSOR	14
1	عدد	توريد وتركيب محبس MASTER VALVE يركب على الخط الرئيسي على حسب قطره.	15
15	عدد	توريد وتركيب ديكودر طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	16
850	متر طولي	توريد وتركيب أسلاك التحكم مقاس (14) مع التوصيل بجهاز التحكم الآلي.	17
1	عدد	توريد وتركيب واختبار وختبار وحدة تحكم كوتربولر لبرمجة نظام الري ويكون من النوع القابل لتشغيل وبرمجة المحيطات بنظام الديكودر وبه خاصية قراءة معدل السريان بالمحابس ويتم التوصيل باستخدام كابل مزدوج للمحابس والديكودر ويكون له قاعدة معدنية رأسية للثبيت والبند شامل جميع القطع الازمة للتوصيل بوحدة التحكم المركزي بغرفة الظماء سوأة بالأسلاك أو التلفون الثابت أو موجات تردد وتصنيفية بالكتربولر ويركب مع الكتربولر الحلقية وحدة اتصال بتقنية الـ 3G لربط وحدة التحكم الحلقية بنظام التحكم المركزي والسعر يشمل جميع التوصيلات والقطع الازمة والوصلات الكهربائية وكل ما يلزم لإنها العمل حسب أصول الصنعة.	18
30	عدد	توريد وتركيب واختبار صمام طوارئ نحاسي Quick Coupler قطر (4/3 بوصة) ويجب على المقاول قبل البدء بالتوريد والتنفيذ تقديم عينات للاعتماد من جهاز الإشراف من قبل أمانة منطقة المدينة المنورة، والسعر يشمل كافة الأعمال المدنية وكافة المهمات والقطع الخاصة والوصلات وعلبة بلاستيكية مستدبرة الشكل والمفتاح المخصص لها بمعدل مفتاح واحد لكل (5 محابس) والتركيبات والتوصيلات والمواد المستخدمة والتشغيل والاختبار، وجميع ما يلزم لإنها الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	19
10	عدد	توريد وتركيب صمام تفريغ الهواء ذو التأثير المزدوج يشمل جميع ما يلزم لإنها الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	20
800	عدد	توريد وتركيب واختبار رشاش (sprinkler) نوع قطر (90/500 سم) ويمكن التحكم بشكل الرش الخاص بها، ويجب على المقاول قبل البدء بالتوريد والتنفيذ تقديم عينات 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 لإنها الأعمال بالشكل الأمثل طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	21
300	عدد	توريد وتركيب بوبيلرات (منقطات الري الفقاعي) بتصريف (4/1 جالون في الدقيقة) معايير للضغط مشتملاً على جميع المستلزمات الضرورية لإتمام الأعمال وفقاً للمواصفات والمخططات، يجب أن تكون البوبيلرات معايير للضغط من (1.4 بار) وتصريف المياه على شكل مظلة ويجب أن يحتوي البوبيل على جلبة لضمان تدفق ثابت على مختلف الضغوط على أن تكون التصرفات غير قابلة للتعديل لمقاومة التخريب، يجب أن يكون المدخل (1/2 إنش) مسنن، ويجب أن تكون مزودة ب حاجز تصفية، دعامة البوبيل يجب أن تكون مصنوعة من بلاستيك البوليبروبيلين، يجب أن يكون المدخل مناسب لأنابيب البوليبروبيلين والمخرج (1/2 إنش) مسنن، يجب أن يرتكب داخل جهاز ري الجذور وجود فتحات تهوية للجذور والتربة، يجب وجود حاجز إغلاق شبكي ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (4 بوصة) 10.2 سم، و حاجز الإغلاق الشبكي بقطر (36 بوصة) 91.4 سم، ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (4 بوصة) 10.2 سم، و حاجز الإغلاق الشبكي بقطر (18 بوصة) 45.7 سم، ويجب أن تكون أبعاد الغطاء (2 بوصة) 5.1 سم، و غطاء قاعدي يحيط بأنبوب شبكي من (10 بوصة) 25.4 سم.	22
1	عدد	توريد وتركيب نقاط التصرف ذاتية التنظيف ذات تصرف منخفض (أقل من 8 ل/س) أو تصرف مرتفع (أعلى من 8 ل/س) و (أقل من 40 ل/س) من النوع المنظم للضغط وتحدد المسافة بين النقاطات وعددhem والتصرف على حسب التصميم ويركب عليها محابس الغسيل ويحمل على البند كل ما يلزم لربط خطوط التنظيف	23
1	عدد	توريد وتركيب مجموعة ضخ تتألف من العدد (2) مضخة رأسية ذات تدفق (75 جالون/دقيقة) للواحدة، 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 والتمديات الكهربائية ومراوح الشفط والإنارة ومضخات التصريف الازمة والقواعد الخرسانية والفلنجات وتوصيلات الدخول والخروج على جدران غرفة المضخات وأجهزة قياس الضغط وبادئ التشغيل وخزانات الضغط وعداد قياس التصرف، وذلك حسب الشروط والمواصفات داخل غرفة المضخات مع التوصيل والاختبار، طبقاً للمواصفات والشروط الفنية والمخططات التنفيذية.	24
1	عدد	بالعدد إنشاء خزانات مياه أرضية للزراعة بالأبعاد والسعات الواردة في المخططات وعلمًأً بأن هذا البند مضافةً عليه أعمال تأهيل الحدائق، طبقاً للبند (44) من الشروط والمواصفات الخاصة.	25





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

الكمية	الوحدة	أعمال التبليطات	م
750	متر طولي	بلاطات الوصول الشامل للمكفوفين (PAV-12)	1
200	<sup>2</sup> م	بلاطات التوقف للوصول الشامل للمكفوفين (PAV-14)	2
2,900	<sup>2</sup> م	توري وتركيب حجر بازلت مصقول (30x60 سم) لزوم الأرضيات (PAV-15) سمك (5 سم) الألوان والأشكال حسب المخططات المعتمدة والموقعة على العينة وتعليمات الجهة المشرفة مطابق للمواصفات السعودية شاملًا فرش من الرمل والاسمنت بسمك (5 سم) وبلاطة من الخرسانة المسلحة بسمك (10 سم) على الأقل و المسلحة بشبك من الحديد وطبقه أساس بسمك (20 سم) مع تجهيز وذك التربة تحت الخرسانة وذلك حسب المخططات المعتمدة، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	3
80	<sup>2</sup> م	توري وتركيب حجر بازلت مصقول (30x30 سم) لزوم الأرضيات (PAV-16) سمك (5 سم) الألوان والأشكال حسب المخططات المعتمدة والموقعة على العينة وتعليمات الجهة المشرفة مطابق للمواصفات السعودية شاملًا فرش من الرمل والاسمنت بسمك (5 سم) وبلاطة من الخرسانة المسلحة بسمك (10 سم) على الأقل و المسلحة بشبك من الحديد وطبقه أساس بسمك (20 سم) مع تجهيز وذك التربة تحت الخرسانة وذلك حسب المخططات المعتمدة، وذلك طبقاً للشروط والمواصفات الخاصة.	4
1,730	<sup>2</sup> م	توري وتركيب أرضيات حزام من الجرانيت لون أبيض مقاس (300x600) سُمك (5 سم) (PAV-17) مع فوائل لا تزيد عن (1 سم) ويتم تعيئة هذه الفوائل بمادة من نفس لون البلاط، يلصق بمونة الاسمنت والرمل سُمك (20 سم) على طبقة من الرمل سُمك (40 سم) فوق طبقة من الحجر المجروش والمدكوك سُمك (150 سم) على تربة مدبكة وتقديم الرسومات التشغيلية لتصميم الأرضيات.	5
1,550	<sup>2</sup> م	توري وتركيب أرضيات حزام من الجرانيت لون رمادي غامق مقاس (600x100) سُمك (5 سم) (PAV-18) مع فوائل لا تزيد عن (1 سم) ويتم تعيئة هذه الفوائل بمادة من نفس لون البلاط، يلصق بمونة الاسمنت والرمل سُمك (20 سم) على طبقة من الرمل سُمك (40 سم) فوق طبقة من الحجر المجروش والمدكوك سُمك (150 سم) على تربة مدبكة وتقديم الرسومات التشغيلية لتصميم الأرضيات.	6
1,550	<sup>2</sup> م	<ul style="list-style-type: none"> <li>- توري وتنفيذ صبة من الخرسانة المروحة التاعمة وملونة عيار (250 كغم/م<sup>3</sup>) باستعمال قالب الخشبي (PAV-18)</li> <li>- بالمتر المكعب توري وعمل صبة من الخرسانة العادي عيار (300 كغم/م<sup>3</sup>) اسمنت بورتلاندي مقاوم للأملاح وذلك لاستخدامها كخرسانة تأسيس مسار ألعاب أطفال مملاً عليها الحفر والردم وكلفة قالب الخشبي والرش بالمياه مع العزل بطبقتين من البيوتومين الساخن بشكل جيد وكل ما يلزم والتدريج حسب المواصفات الفنية العامة ويجب لا تقل قوة الكسر عن (200 كغم/سم<sup>2</sup>) بعد (28) يوماً من الصب.</li> </ul>	7

الكمية	الوحدة	أعمال التجهيز للموقع	م
1,000	<sup>3</sup> م	أعمال الردم باستخدام المواد الصالحة من ناتج الحفر شاملًا أو مواد مختارة وموrade من خارج الموقع شاملًا النقل والفرش والرش و الذك على طبقات وجميع ما يلزم للعمل.	1
1,050	<sup>3</sup> م	بالمتر المربع إزالة جميع ما يعوق مسار المشروع من مبني خرسانية ومباني معدنية وطبقات رصف اسفلانية وخرسانية وخزانات وبيارات وأشجار وكل ما يتعارض مع تنفيذ المشروع ونقل مخلفات الإزالة إلى المقابل العمومية مع المحافظة على بعض الأشجار ونقلها وتخزينها وارجاعها حسب تعليمات المشرف طبقاً لما ورد بالشروط والمواصفات الفنية الخاصة.	2
650	متر طولي	توري وتركيب تمديات الكهرباء وشبكة المياه والصرف الصحي والاتصالات لعدد من الأكشاك الاستثمارية بحيث يتم تجميعها في نقاط واحدة وتنماش مع التصميم تبليطات الأرصفة ومحمل على البدن عمل مخططات تنفيذية لجميع الأعمال والاعتماد من المهندس المشرف قبل بدء التنفيذ.	3
4	عدد	فك وترحيل مصادر تصريف مياه الأمطار شامل الأنابيب الجديدة حسب طبيعة الموقع وجميع ما يلزم والمناهيل التابعة لها مع مراعاة المناسب 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 والجيوكستايل شامل جميع ما يلزم من تعديل الميول إن لزم الأمر والتشغيل بكفاءة وحسب المخططات وتوجيهات جهة الإشراف.	





الكمية	الوحدة	تابع - أعمال التجهيز للموقع	م
68	عدد	بالعدد ضبط مناسب غرف التنفيس الخاصة بالجهات الخدمية ذات العلاقة وغرف تفتيش ومصائد الأمطار بترميم أو رفع أو خفض هذه الغرف التابعة للجهات الخدمية سواء تابعة للأمانة أو الجهات الخدمية الأخرى على منسوب سطح الأسفلت أو الأرصفة النهائية 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.	5
2	عدد	بالعدد ضبط مناسب 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 الأسفلت أو الأرصفة النهائية 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.	6

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

الكمية	الوحدة	أعمال المزروعات - الأشجار	م
58	عدد	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.	1
70	عدد	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.	2
29	عدد	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.	3

الكمية	الوحدة	أعمال الشجيرات	م
720	عدد	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.	1

الكمية	الوحدة	أعمال مغطيات التربة	م
1,000	<sup>2</sup> م	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.	1

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



الكمية	الوحدة	تابع - أعمال تأثير الموقع	م
450	عدد	بالعدد توريد وتركيب عامود من الجرانيت لزوم منع مرور السيارات بمسارات المشاة بأبعاد (146×146×146) مم) بسمك (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 (350×350×350) 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.	4
2	عدد	مجسم ارتفاع (2.5) متر).	5
4	عدد	توريد وتركيب حاوية قمامنة من البولياثلن بسعة (4000) لتر) وأبعاد حسب المعايير والمقاسات العالمية ومحمل عليه التثبيت الميكانيكي للقاعدة الخرسانية معزولة حسب المواصفات والشروط المطلوبة وتعليمات الجهة المشرفة.	6

#### ٨. مواصفات المواد ووحدة التنفيذ:

- ١/٨ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرائق كما وردت بковد البناء السعودي العام (٢٠١١SBCC) للفئة (٢A) من استخدامات المطاعم، ويسمح باستخدام أنظمة الطاء المقاوم للحرائق للوصول للمتطلبات المحددة بالковد.
  - ٢/٨ اعتماد جميع أعال الإشراف على تنفيذ المبني 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 أساس السلامة المهنية في جميع أعال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## ٩. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- ١/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المركز من مواد مناسبة للاستخدام.

٢/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتوسيع إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣/٩ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاحتياجات 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.





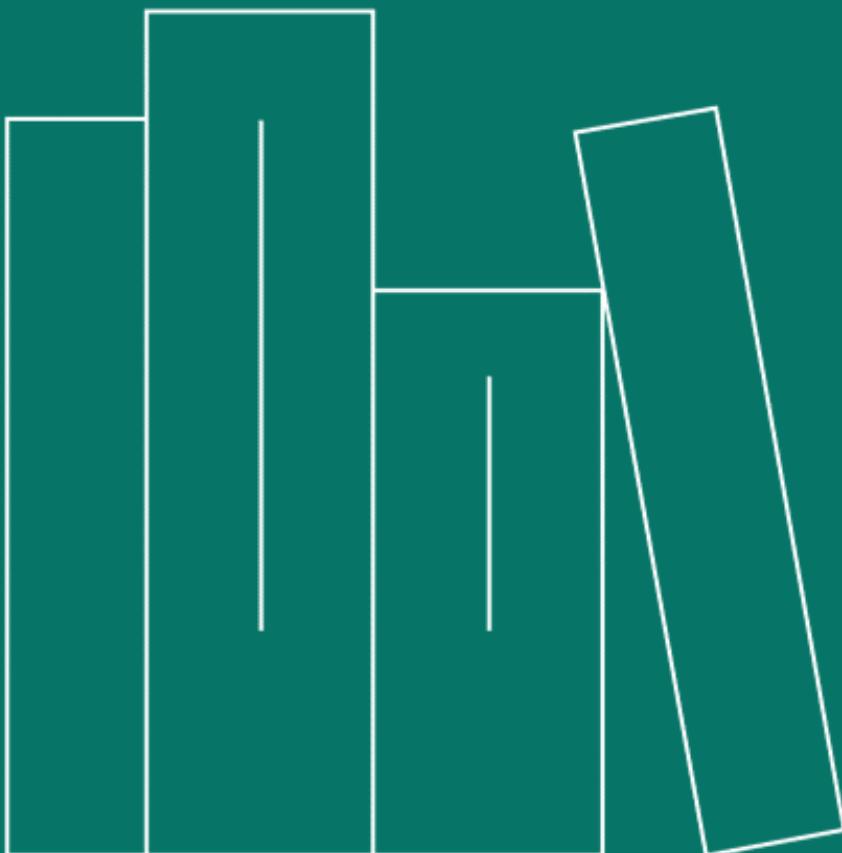
#### ١٠. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- 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 يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام SBC-201).
- ٢/١٠ 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 201.
- ٣/١٠ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمجمع الطبيعي بنسبة لا تقل عن ٥٠ % من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفة 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 مماثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
- ٢/١ قدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض
- ٣/١ إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهمًا
- 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 جوهيرية
- ٥/١ كما يجوز عدم موافقة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير مماثل، 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 تحريرياً أو شفهياً، 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 مماثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
- قدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض.
- إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهمًا.
- إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهيرية.
- ٢/٢ كما يجوز عدم موافقة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير مماثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها.
- ٣/٢ يعتبر العرض مجتاز فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
- ٤/٢ يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، و اختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية وفي نسبة المشاركة في الإيرادات.
- ٥/٢ يكون تقييم العروض فنياً حسب التفصيل الآتي:





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

- يتم احتساب النسب وفقاً للمعادلة التالية: (قيمة العرض/العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن معايير التقييم (%).
- يعتبر العرض مجازاً 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
١-١ الأجرة السنوية	٣٠ %	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × ٣٠
١-٢ نسبة المشاركة في الإيرادات	٧٠ %	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × ٧٠

- 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 نهائى بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- ٤/٤ 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	٩٥	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 الالزمة 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، فيتحقق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثلة 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 أيًّا من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلًا 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 ويصادر 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، وتجري منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

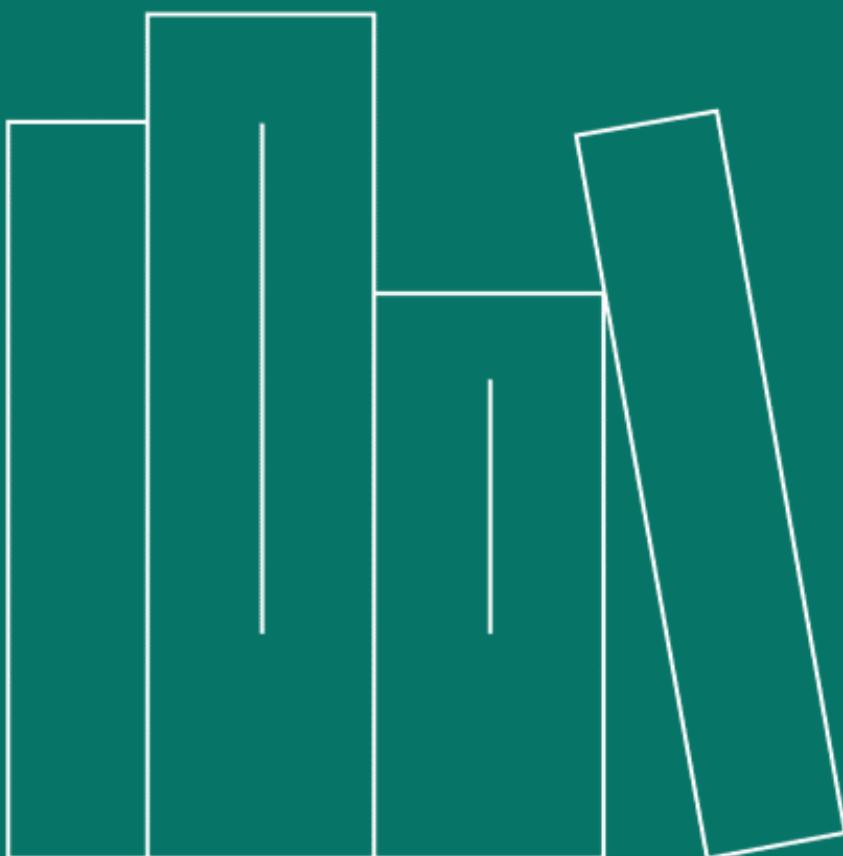
## ٦. إعلان الفائز:

- 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 19/04/1446هـ المتضمن رغبتكم في استثمار مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك وتطوير طريق أبي عبيدة بن الجراح 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.

تتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

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

نسبة المشاركة بالإيراد %	
كتابه	رقمها

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

الاسم:

التوقيع:



**مرفق (٢): محضر تسليم عقار**

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

..... رئيس البلدية: ..... المستثمر:

..... التوقيع: ..... التوقيع:

**مرفق (٣): إقرار من المستثمر**

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 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 29/06/1441هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 (4) وتاريخ 22/12/1441هـ ولائحة محطات الوقود ومراكز الخدمة الصادرة بقرار اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود رقم (ق/1/2023/8) بشأن اعتماد اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة الجديدة والموقعة على نشرها.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينه تامة نافية للجهالة.

التوقيع





**مرفق (٤): قائمة تدقيق لمن يقدم العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة**

مسلسل	المستند	هل موقٍ ؟	هل مرفق ؟
١	نموذج العطاء		
٢	وكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته 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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) 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 بالسعودية		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
١٢	العنوان الوطني		



