



وزارة البيئة والمياه والزراعة

Ministry of Environment Water & Agriculture



كراسة الشروط والمواصفات

استثمار مرفأ الحافة بجازان	اسم المنافسة:
	رقم المنافسة:

لعام ١٤٤٦هـ





فهرس المحتويات

# التسلسل	المحتوى	# الصفحة
أ.	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة.	٢
ب.	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٥
ج.	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد.	٦
١	مقدمة.	٧
٢	الموقع.	٨
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.	١٠
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.	١٣
٥	ما يحق للوزارة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	١٤
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.	١٥
٧	الاشتراطات العامة.	١٦
٨	الاشتراطات الخاصة.	٢٠
٩	الضوابط والاشتراطات البيئية.	٢٢
١٠	اشتراطات التشغيل والصيانة.	٢٢
١١	اللوحات الإعلانية.	٢٣
١٢	الإشتراطات الفنية.	٢٣
١٣	الإشتراطات التنظيمية.	٢٣
١٤	اعتماد التصميم الابتدائي.	٢٣
١٥	الاشتراطات المعمارية.	٢٥
١	نموذج معايير التقييم الفنية.	٢٦
٢	نموذج قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة.	٢٧
٣	نموذج تفويض بالإستعلام البنكي.	٢٨
٤	نموذج بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة.	٢٩
٥	نموذج الهيكل التنظيمي للشركة.	٣٠
٦	نموذج إقرار من المستثمر.	٣١
٧	نموذج تقديم العطاء.	٣٢
٨	نموذج العقد.	٣٤
٩	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر.	٤١





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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم جميع المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً:

تسلسل	المستند	تم إرفاقه	لم يتم إرفاقه
العرض المالي المنفصل ويحتوي على:			
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاءات.		
العرض الفني المنفصل ويحتوي على:			
١	عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
٢	تفويض رسمي موثق أو وكالة شرعية. (إذا قام بتوقيع العطاء ومرفقاته شخص غير صاحب العطاء).		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	الخبرات للمشاريع السابقة ، والاتفاقيات والشراكات للمنشأة.		
٧	أصل كراسة الشروط والمواصفات موقعة من قبل المستثمر (دون وجود لنموذج العطاء)		
٨	خطاب من البنك الذي يتعامل معه المتنافس حول الوضع المالي للشركة.		
٩	تقديم الشهادات الصادرة من جهات نظامية داخل المملكة العربية السعودية وخارجها والمشار إليها في قائمة المعايير أو الشروط العامة أو الشروط الخاصة.		
١٠	صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول.		
١١	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٢	صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية.		





١٣	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودة الصادة من مكتب العمل).
١٤	صورة من تسديد الزكاة والضريبة.
١٥	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.
١٦	بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات محل المنافسة.
١٧	الهيكل التنظيمي للشركة
١٨	الخطابات المرجعية للعملاء السابقين
١٩	العرض الفني
٢٠	صورة من الإعلان
٢١	إرفاق إيصال الدفع الذي تم من خلاله شراء كراسة الشروط والمواصفات.

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه
الكراسة والعروض التي ترفق نموذج العطاء أو التسعير مع العرض الفني.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

الوزارة	وزارة البيئة والمياه والزراعة.
الوزير	وزير وزارة البيئة والمياه والزراعة.
فروع الوزارة	هي الجهات التابعة للوزارة على مستوى مناطق المملكة.
المكاتب	المكاتب التابعة لوزارة البيئة والمياه والزراعة الموجودة في المحافظات تحت فروع الوزارة في المناطق.
الوحدات	الوحدات التابعة لوزارة البيئة والمياه والزراعة والتي تندرج تحت الوزارة في المحافظات.
المؤجر (الجهة المؤجرة)	وزارة البيئة والمياه والزراعة.
المستثمر	هو الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة على الاستثمار والالتزام بما جاء فيها في حال المشاركة.
المدة التأجيرية الفترة التأجيرية	هي المدة التعاقدية.
الموافقات	تعني أي تفويض حكومي أو موافقة أو إذن أو تصريح أو ترخيص يتوجب الحصول عليه من السلطة المختصة والاحتفاظ به وتجديده بمقتضى العمل على تنفيذ أو تشغيل أو صيانة المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد.
المشروع	المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد في الموقع المحدد.
العقار	أرض تحدد الوزارة موقعها ويقام عليها النشاط المحدد لها.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وإدارة مثل هذه المشروعات.
المزايدة	هي طريقه إثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الوزارة عند طرح أصولها للتأجير أو الاستثمار.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان واستلام المظاريف	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتائج المنافسة	تحده الوزارة	
موعد إشعار الترسية	تحده الوزارة	
تاريخ توقيع العقد	خلال ١٥ يوماً من تاريخ إشعار الوزارة المستثمر كتابياً بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية لمدة ١٥ يوماً	
تاريخ تسليم العقار	خلال ٣٠ يوماً من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من قبل الوزارة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان العقد من تاريخ الإشعار	





١. مقدمة:

ترغب وزارة البيئة والمياه والزراعة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير (مرفأ الحافة) الواقعة في منطقة (جازان) في مدينة/محافظة (جازان) وذلك لغرض استثماره (مرفأ للصيد) خلال مدة العقد، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإلمام بها ومراعاتها عند تقديم العطاءات لهذه المزايدة.

تهيب الوزارة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات، للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز والاستفادة من الموقع وفي ذات الوقت يحقق أهداف الوزارة من المشروع.

وترحب الوزارة بالرد على أي استفسار من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

عن طريق الهاتف الموحد: ٩٣٩

او عن طريق البريد الالكتروني: (investor@mewa.gov.sa)





٢ الموقع

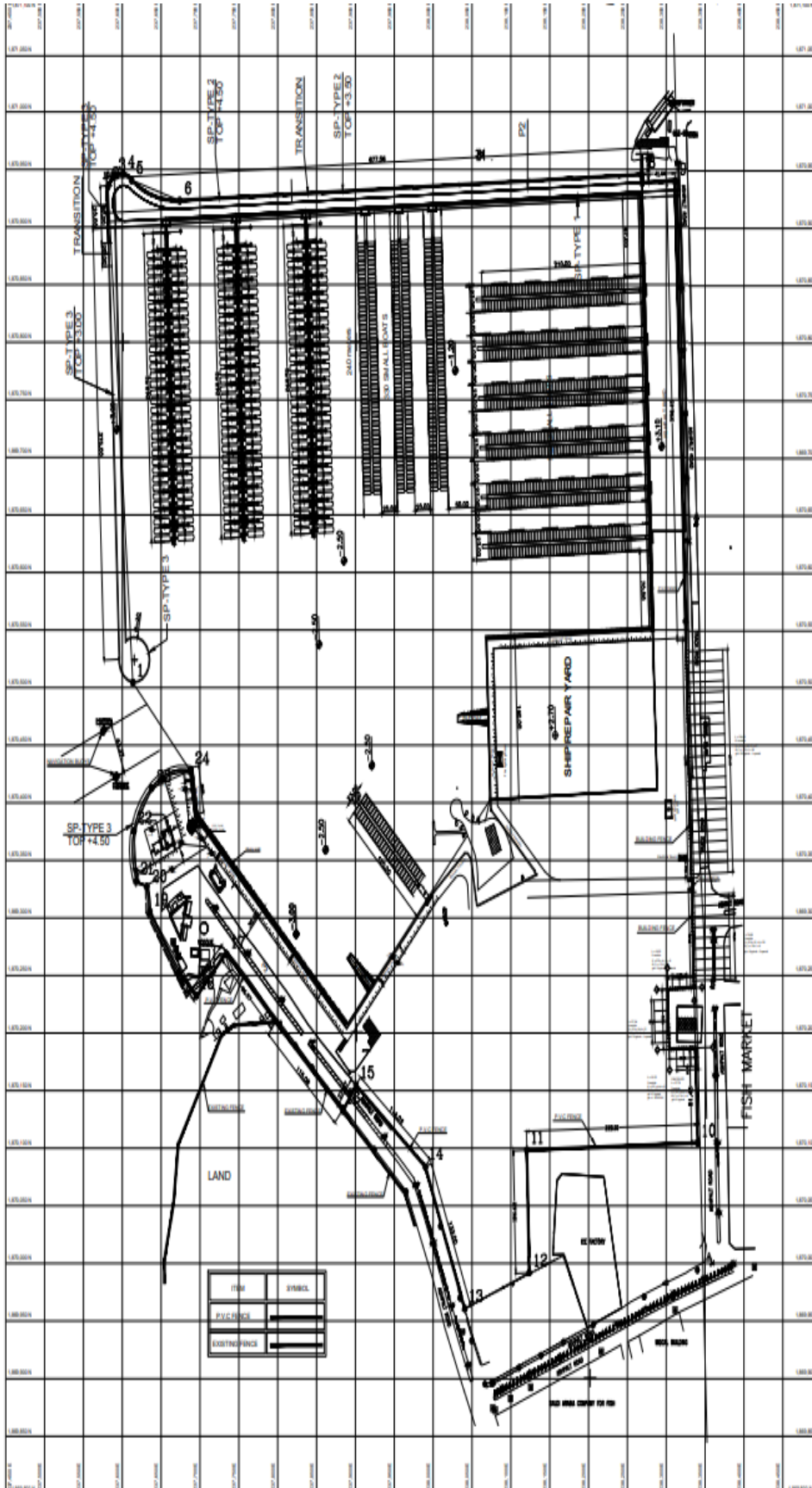
٢,١ وصف الموقع:

مرفأ بحري يحتوي على أنشطة للثروة السمكية وأنشطة سياحية			نوع النشاط:																								
حراج اسماك، مساحة للقوارب، ورش صيانة، مواقع لبيع المستلزمات البحرية، مباني للأنشطة الترفيهية، مرسى مخصص لقوارب النزهة، ممشى وجلسات للنزهة-نزل سياحي ، بورصة وطنية لعرض وتداول الاسماك ، مصنع ثلج لخدمة قوارب الصيد ومحلات عرض وتداول الأسماك، ثلاجات ومستودعات تخزين وحفظ الأسماك، معمل لتغليف وتعبئة المنتجات البحرية، مختبر لفحص جودة المنتجات المصنعة وإجراء فحوصات على الارساليات السمكية المستوردة، معمل لإعادة تدوير النفايات الناتج عن المخلفات السمكية والقشريات .			مكونات النشاط:																								
مرفأ الحافة مدينة جازان			نوع العقار:																								
٦٠٩,٨٨٦ متر مربع			المساحة:																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">(A)</th><th colspan="2">(B)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N</td><td>١٨٧.٩٤٥,٠٠</td><td>N</td><td>١٨٧.٩٣٩,٠٠</td></tr> <tr> <td>E</td><td>٢٣٧٥٨٣,٠٠</td><td>E</td><td>٢٣٨٣١١,٠٠</td></tr> <tr> <th colspan="2">(C)</th><th colspan="2">(D)</th></tr> <tr> <td>N</td><td>١٨٧.١٠٤,٠٠</td><td>N</td><td>١٨٦٩٩٦,٠٠</td></tr> <tr> <td>E</td><td>٢٣٨٣٤٠,٠٠</td><td>E</td><td>٢٣٨.٤٠,٠٠</td></tr> </tbody> </table>			(A)		(B)		N	١٨٧.٩٤٥,٠٠	N	١٨٧.٩٣٩,٠٠	E	٢٣٧٥٨٣,٠٠	E	٢٣٨٣١١,٠٠	(C)		(D)		N	١٨٧.١٠٤,٠٠	N	١٨٦٩٩٦,٠٠	E	٢٣٨٣٤٠,٠٠	E	٢٣٨.٤٠,٠٠	الإحداثيات:
(A)		(B)																									
N	١٨٧.٩٤٥,٠٠	N	١٨٧.٩٣٩,٠٠																								
E	٢٣٧٥٨٣,٠٠	E	٢٣٨٣١١,٠٠																								
(C)		(D)																									
N	١٨٧.١٠٤,٠٠	N	١٨٦٩٩٦,٠٠																								
E	٢٣٨٣٤٠,٠٠	E	٢٣٨.٤٠,٠٠																								
شارع عرض ٢٠ م	الشرق:	البحر	الشمال:																								
البحر	الغرب:	مبنى قائم	الجنوب:																								
			كود الموقع: (امسح الكود بالكاميرا للوصول للموقع)																								
حسب الاشتراطات التنظيمية للموقع			مساحة المباني وعدد الأدوار:																								





٢,٢ الرفع المساحي:



Point	Easting	Northing
1	237613.590	1870504.389
2	237581.525	1870935.030
3	237589.087	1870943.635
4	237600.931	1870946.082
5	237611.765	1870940.708
6	237673.883	1870923.055
7	238267.745	1870945.584
8	238269.081	1870938.589
9	238311.249	1870939.707
10	238340.381	1870104.478
11	238120.509	1870098.369
12	238123.630	1869991.790
13	238040.639	1869960.817
14	237990.070	1870083.633
15	237900.771	1870154.695
16	237883.293	1870132.415
17	237734.415	1870268.412
18	237695.057	1870232.422
19	237635.486	1870305.259
20	237631.569	1870327.075
21	237618.159	1870331.946
22	237614.889	1870375.518
23	237637.651	1870412.816
24	237687.467	1870427.938



٢,٣ الرفع المساحي لحدود الموقع:

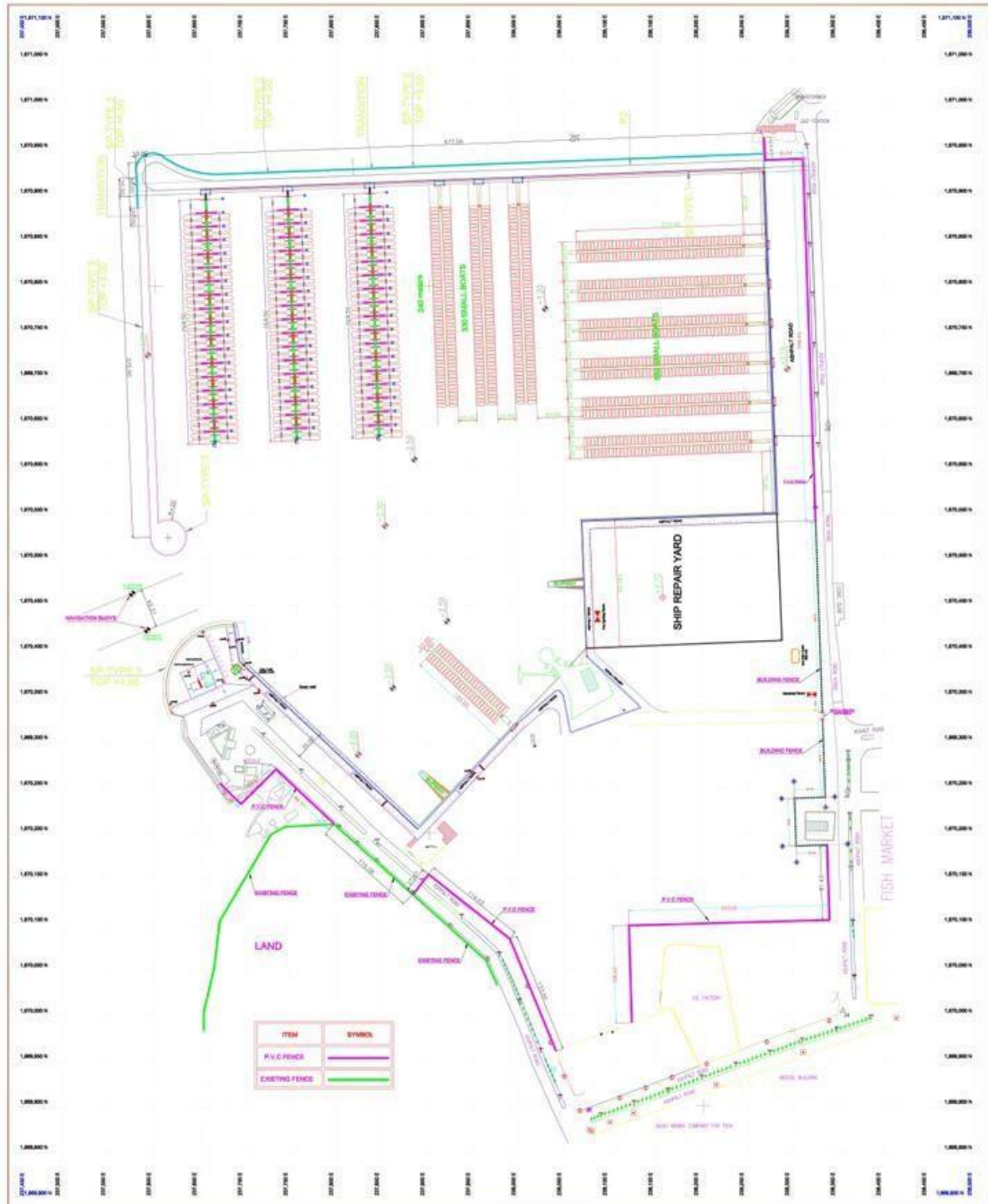


٢,٤ الرفع المساحي للجزء المخصص لحرس الحدود:





٢,٥ مخطط الموقع العام مرفأ صيد الحافة بجازان





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة

٣,١,١ يحق للشركات والمؤسسات والجمعيات ذات الخبرة في المجال، التقدم لهذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للوزارة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للوزارة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها.

٣,١,٢ يسري على الشركات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣,٢ لغة العطاء

٣,٢,١ اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، فعلى مقدم العطاء الالتزام في التعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك المنشورات المصورة الخاصة بالمعدات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣,٢,٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى، يتم ترجمته الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول به في حالة الالتباس أو الاختلاف في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاء:

٣,٣,١ تقدم العطاءات الكترونياً عن طريق منصة (فرص)، ويتم ارفاق كافة المستندات المطلوبة الكترونياً بما في ذلك صورة من أصل الضمان البنكي، ويتم تسليم أصل الضمان يدوياً قبل الوقت المحدد لفتح المظاريف لدى الإدارة العامة للاستثمار بالوزارة.

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند (٣,٤).

٣,٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

المواعيد المحددة لتقديم العطاءات وفتح المظاريف كما هو معلن عنه في الصحف ومنصة (فرص)، وحساب الوزارة في منصة (X).





٣,٥ تقديم العطاء:

٣,٥,١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

٣,٥,٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من قبل شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣,٥,٣ تقدم العطاءات إلكترونياً عن طريق إرفاق ملفين منفصلين أحدهما في ولا تذكر فيه قيمة العطاء، والآخر العرض المالي، ويتم استبعاد أي عرض في تذكر فيه قيمة العطاء أو أي شكل من أشكال التسعير.

٣,٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٣,٦,١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣,٦,٢ تدون الأسعار بالعطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٦,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر، يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه على خطاب رسمي صادر من مقدم العطاء.

٣,٧ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللوزارة الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول ولا يعاد الضمان إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل انتهاء مدة (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

٣,٨ الضمان:

٣,٨,١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ما قيمته 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 الوزارة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة، ويتم تسليمه يدوياً قبل الوقت المحدد لفتح المظاريف لدى الإدارة العامة للاستثمار.





٣,٨,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو أن تكون نسبة النقص به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,٨,٣ لا تقبل شهادة المنشآت لغرض الاعفاء من الضمان وعلى المستثمر تقديم ضمان مالي وفق ما تضمنته الفقرة (٣,٨,١).

٣,٩ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

٤. يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة بعد البت في المنافسة، ويرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٤,١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة للعرضين المنفصلين الفني والمالي، في الفقرة (أ): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات، إضافة للمقترح الفني للمشروع الوارد في هذه الكراسة.

٤,٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين للمنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم بذلك من قبل الوزارة.





٥. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٥,١ دراسة الشروط الواردة في الكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به الشروط والمواصفات، وأن عدم الالتزام بذلك يعطي الحق للوزارة في استبعاد العطاء.

٥,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٥,٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة، بما عليه من إشغالات، وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود إشغالات عليه، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل التقدم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذه الشروط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والاعمال المتعلقة به.





٥. ما يحق للوزارة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للوزارة إلغاء المزايدة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات وذلك قبل موعد فتح المظاريف على أن تعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً للجميع.

٥,٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للوزارة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الوزارة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل.

٥,٣. تعديل العطاء:

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

٥,٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف الفنية والمالية في الموعد المعلن المحدد ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، حاملاً وكالة شرعية أو تفويضاً مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦,١ الترسية والتعاقد

- ٦,١,١ يتم استلام العطاءات الفنية والمالية المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف على منصة فرص ويتم إكمال باقي الإجراءات وفقاً للإجراءات النظامية.
- ٦,١,٢ تحال العروض الفنية إلى لجنة الاستثمار لتولي تحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط.
- ٦,١,٣ تقوم لجنة الاستثمار بالتنسيق مع الجهة المشرفة على الموقع بدراسة العرض الفني وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني الوارد في الصفحة رقم (٢٥) من هذه الكراسة، وذلك لتأهيل المستثمرين المتجاوزين فنياً.
- ٦,١,٤ يتم النظر في العروض المالية للمتنافسين المقبولين فنياً فقط وترفع التوصية لصاحب الصلاحية.
- ٦,١,٥ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الوزارة 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 حال تخلفه عن مراجعة الوزارة بعد المدة الإضافية، يتم إلغاء حقه في المنافسة ومصادرة الضمان.
- ٦,١,٦ يجوز للوزارة 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.
- ٦,١,٧ يجوز للوزارة 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.

٦,٢ تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل ويوقع المحضر من الوزارة والمستثمر خلال موعد أقصاه ٣٠ يوماً من تاريخ توقيع العقد مالم يكن هناك عائق لدى الوزارة يحول دون ذلك وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعاراً مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.





٧. الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات الى الموقع:

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

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بأن يقدم للوزارة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة الإنشاء والتشغيل، وفي حال الرغبة بإنشاء مباني على الموقع غير المذكورة بالكراسة فإنه لابد من أخذ موافقة الوزارة (موافقة خطية).

٧,٣ الحصول على الموافقات والترخيص من الوزارة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الوزارة والجهات الأخرى ذات العلاقة، وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده مع تحمله التكاليف.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر الدراية التامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط والقواعد المنظمة له، والمعايير والاشتراطات والإرشادات والفهم والتقدير للخصائص الطبيعية والثقافية للمنطقة وأن يسند مهمة إنشاء المباني والمرافق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول، وأن تنفذ الاعمال بجودة عالية في جميع العناصر.

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ للمستثمر

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

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة مطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الوزارة بأي خطأ يكون موجوداً أو المقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.





- ٧,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.
- ٧,٦ حق الوزارة في الإشراف على التنفيذ:
- ٧,٦,١ للوزارة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله، للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ وفقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري إذا رغبت.
- ٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الوزارة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفة للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٦,٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الوزارة وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للوزارة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.
- ٧,٦,٤ يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الوزارة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسو الوزارة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً نهائياً في خطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- ٧,٨ التفتيش:
- للوزارة أو من يمثلها الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد بهدف التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع المتطلبات والاشتراطات والالتزام بالأنظمة والتعليمات والصيانة الدورية.
- ٧,٩ العناية بالموقع:
- يوافق المستثمر على أن يحافظ في جميع الأوقات على العقار والتحسينات التي عليه في صورة مرضية للوزارة ويتعهد بالتقيد بالأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة وبأي لوائح تصدرها الوزارة أو أي جهة أخرى مثل الاشتراطات والمواصفات البيئية للسلامة العامة، والإنشاءات في المباني والبنية الأساسية والمرافق بالموقع، وعلى المستثمر تقديم صور جوية أو غيرها للموقع توضح الحالة البيئية الحالية عند استلام الموقع وصورة أخرى عند انتهاء العقد.
- ٧,١٠ استخدام العقار للغرض المخصص له:
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الوزارة خطياً وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستثمر.





٧,١١ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الوزارة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المنزل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حده وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الوزارة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٧,١٢ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد القيمة الإيجارية للسنة الأولى عند توقيع العقد أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية بعد انتهاء الفترة الزمنية الممنوحة للمستثمر للتجهيز والانشاء والتي تعادل (٢٤) شهراً وذلك خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية وفي حال عدم التزام المستثمر بموعد سداد الأجرة بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار يحق للوزارة فسخ العقد مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك.

٧,١٣ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١٣,١ اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بالتقيد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقيد بإجراءات السلامة مع التقيد باشتراطات الدفاع المدني واستخراج التصاريح قبل البدء في الاعمال ووضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الاطفاء حسب الحاجة.

٧,١٣,٢ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال إحدى المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة المسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٧,١٣,٣ عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار، وفق الأنظمة المتبعة.

٧,١٣,٤ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة اثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١٣,٥ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى وليس على الوزارة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧,١٣,٦ تأمين حراسة على المنشآت.





٧،١٣،٧ يجب أن يكون هناك عدد كافي من الأمن الصناعي لتسهيل الحركة المرورية للدخول والخروج من الموقع.

٧،١٣،٨ يجب تركيب كاميرات خارجية وداخلية بها خاصية التسجيل الرقمي.

٧،١٣،٩ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية وفق الاشتراطات الهندسية.

٧،١٣،١٠ على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة وتدريب بعض العاملين على استخدامها وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٧،١٣،١١ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعليمات الأمنية الصادرة من المديرية العامة لحرس الحدود.

٧،١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧،١٥ تسليم الموقع بالمنشآت المقامة عليه للوزارة بعد انتهاء مده العقد:

يحق للوزارة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وعمل الاختبارات اللازمة لتأكيد خلو الموقع من الاضرار، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها للوزارة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

٧،١٦ أحكام عامة:

٧،١٦،١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للوزارة بمجرد تقديمها.

٧،١٦،٢ على المستثمر تقديم تقرير سنوي يحتوي على جميع الأعمال المنفذة والإنجازات.

٧،١٦،٣ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد وما يوافق في الميلادي.

٧،١٦،٤ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الوزارة للتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧،١٦،٥ تخضع هذه المزايدة للأنحة التصرف بالعقارات البلدية، الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

٧،١٦،٦ الالتزام باشتراطات وأنظمة، وزارة البيئة والمياه والزراعة والجهات المعنية الأخرى.





٨. الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

مدته العقد (٣٠٠) شهراً (ثلاث مائة شهراً شهراً) أي (٢٥) سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (طبقاً لآلية تسليم الموقع الواردة في البند (٦,٢)).
شاملة فترة التجهيز والإنشاءات الممنوحة للمستثمر في فقرة (٨,٢).

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية (٢٤) شهراً للتجهيز والإنشاء (مشمولة من مدة العقد)، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها بعد إشعاره بخطاب نهائي لتشغيل العقار خلال ٣٠ يوماً وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع أو إنشائه، فعليه سداد أجرة المثل عن هذه المدة، ويتم الرفع من صاحب الصلاحية بطلب إلغاء العقد.

٨,٣ النشاط الاستثماري المسموح به (المطلوب):

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مرفأ)، ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط، إلا بعد موافقة الوزارة على ذلك، وعلى المستثمر الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة والالتزام بنظام الزراعة ولائحته التنفيذية.

٨,٤ احكام خاصة بالموقع:

١. يلتزم المستثمر باتباع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الأمنية المعنية بالمرفأ (حرس الحدود)، كما أن الجزء الخاص لموقع حرس الحدود الموضح بالصفحة (١٠) خارج نطاق الاستثمار.

٨,٥ محطات الوقود يتم تشغيلها من قبل الجمعيات التعاونية لصيادي الأسماك وهي خارج نطاق الاستثمار حسب التوجيه الكريم المبلغ بقرينة معالي رئيس الديوان الملكي رقم (٦٦٦٧٣) بتاريخ ١٤٤٣/١٠/٢٥ هـ.

٨,٦ عدم فرض أو استحصال رسوم أو عوائد مادية على الصيادين السعوديين جراء استخدام الارصفة البحرية داخل المرفأ إلا بعد الرجوع للوزارة.

٨,٧ يحق الوزارة في إجراء التعديلات المطلوبة بالأرصفة البحرية وإنشاء مبنى للثروة السمكية بالمرفأ دون الرجوع للمستثمر وفي حال رغبة المستثمر إجراء أي تعديل في الارصفة البحرية أن يتم ذلك بموافقة من الوزارة.

٨,٨ الأعمال البحرية:

١- أعمال الأرصفة العائمة:

يتكون المشروع من حاجز أمواج يبلغ طوله ١,٢٦٠ متر وعرض ٢٠ متر وعمق من ٢ إلى ٦ م، يحتوي المشروع على عدد (١٤) رصيف عائم مصنوعة من هيكل الألمونيوم غير قابل للصدأ، منها (٤) أرصفة عائمة بطول





٨٦٥ متر للمراكب الكبيرة تستوعب ٢٢٨ مركب، وعدد (٩) أرصفة بطول ١,٩٩٥ متر للقوارب الصغيرة تستوعب ٨٨٢ قارب، بالإضافة إلى (١) رصيف لقوارب النزهة والسياحة يبلغ طوله ١٨٠ متر يتسع ل ٨٦ قارب نزهة.

٢- أعمال المتزلق البحري:

يوجد عدد (٢) متزلقين بحرية لإدخال وإخراج الوسائط من وإلى منطقة الصيانة.

٣- الحوض البحري:

يحتوي المرفأ على حوض مائي بمساحة ٣٥٠,٠٠٠ متر مربع ومتوسط عمق ٣,٥ متر، ويوجد قناة دخول لحوض المرفأ بعرض ٧٠ متر.

٨,٩ الخدمات المساندة

١. يحتوي المرفأ على سور أمني خارجي من الشبك مع بوابة لتنظيم حركة الدخول والخروج.
٢. يحتوي المرفأ على خزان مياه عذبة من الخرسانة بسعة ٣٠٠ متر مكعب.
٣. يحتوي المرفأ على مبنى محطة ضخ تحتوي على طاقم مضخات تدوير المياه العذبة وطاقم مضخات مياه مالحة خاصة بعمليات اطفاء الحريق.
٤. يحتوي المرفأ على محطة امداد وتموين المراكب عبارة عن (خزان ديزل تحت الأرض بسعة ٢٠,٠٠٠ لتر - خزان بنزين تحت الأرض بسعة ١٠,٠٠٠ لتر - عدد ٢ مزود وقود)

٨,١٠ أعمال البنية التحتية والخدمات:

١. تم تجهيز المرفأ بمولد كهرباء احتياطي بقدرة ١٥٠ كيلو فولت أمبير من النوع الصامت شامل اللوحة وخزان ديزل من الحديد المجلفن بسعة ٥٠٠ لتر.
٢. تم تركيب محطة كهرباء فرعية تحتوي على محول يعمل بالزيت وبقدرة ابتدائية ١٣,٨٠٠ فولت وثانوية ٣٨٠/٢٢٠ فولت مع وحدة ربط حلقيية ٦WAY SF٢RMU , وحماية بالغاز ومفتاح فصل ٢٠٠×٢ + ٦٠٠×٢ أمبير LBS مع كافة اشارات البيان.
٣. كوابل تغذية رئيسية بأقطار مختلفة (٣*١٥) (٤*٧) (٤*٣٥) XLPE/ PVC لتوصيل الكهرباء من المحطة الرئيسية الى المحطة الفرعية S/S ومنها الى داخل المرافق المختلفة وحسب مواصفات سكيكو.
٤. شبكة كهرباء كاملة شاملة مخارج القوى، والتوصيلات وأعمدة الانارة وغرفة المضخات وغرفة المولدات.
٥. الانارة الخارجية وتتضمن اعمدة انارة بارتفاع ٢٥ م بعدد ٨ عامود.
٦. - مواسير ومحابس بأقطار مختلفة للمياه العذبة والمالحة في الموقع العام.





٨,١١ نوع التجهيزات والانشاءات المراد إقامتها:

- ١- حراج اسماءك ذو مواصفات وفنية ملائمة لحجم المرفأ.
- ٢- مساحة للقوارب: ترسو أكثر من ١٠٠٠ قارب صغير وكبير فيها.
- ٣- ورش صيانة متخصصة لصيانة القوارب والمحركات مع مستودعات لقطع غيار.
- ٤- مواقع لبيع المستلزمات البحرية.
- ٥- مباني للأنشطة الترفيهية (مقاهي، مطاعم، صالات ألعاب).
- ٦- مرسى متخصص لقوارب النزهة معزول عن مراسي قوارب الصيد.
- ٧- ممشى وجلسات للنزهة.
- ٨- نزل سياحي أربع نجوم حسب تصنيف وزارة السياحة.
- ٩- بورصة وطنية لعرض وتداول الاسماك مزودة بالتجهيزات الحديثة تشتمل على شاشات لعرض الاسماك مزودة بتطبيقات الكترونية مع إتاحة خاصية البيع والشراء عن طريقها.
- ١٠- مصنع ثلج وفلين لخدمة قوارب الصيد ومحلات عرض وتداول الأسماك بطاقة إنتاجية تتناسب مع حجم المرفأ.
- ١١- ثلاجات ومستودعات تخزين وحفظ الاسماك.
- ١٢- إنشاء معمل لتغليف وتعبئة المنتجات البحرية.
- ١٣- مختبر لفحص جودة المنتجات المصنعة وإجراء فحوصات على الارساليات السمكية المستوردة.
- ١٤- معمل لإعادة تدوير النفايات الناتج عن المخلفات السمكية والقشريات وما في حكمها وتحويلها الى مساحيق علاقيه.

- يلتزم المستثمر بإتباع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الأمنية المعنية بالمرافئ (حرس الحدود).

٨,١٢ القيمة الإيجارية السنوية للعقد:

أن القيمة الإيجارية السنوية للعقد متزايدة كل (٥) سنوات بنسبة ١٠%.

٨,١٣ نسبة البناء وعدد الأدوار:

تكون نسبة البناء المسموح بها حسب الاشتراطات النظامية للموقع، كما يتم الالتزام بالأنظمة والاشتراطات البلدية الخاصة بالمنطقة فيما يتعلق بنسبة البناء والارتفاعات وعدد الأدوار.

٨,١٤ الاشتراطات المتعلقة بالبناء:

يلتزم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع وذلك بعد اعتماد الوزارة للمشروع أو حسب ما تراه الوزارة من تعديلات. على أن يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع





التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، ويجب مراعاة الاشتراطات الفنية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في الجهات ذات العلاقة.

٩. الضوابط والاشتراطات البيئية:

- الالتزام بالأنظمة البيئية ولوائحها التنفيذية والضوابط والاشتراطات المتعلقة بها.
- مراجعة المراكز الوطنية للبيئة المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة للمشروع.

١٠. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١٠,١ تقديم نسخة مخططات (as built drawing) بعد اكتمال المشروع لاعتماده والعمل به.
- ١٠,٢ تجهيز مخزن لقطع الغيار وتوفير العمالة لتشغيله أو التعاقد مع شركة متخصصة في مجال الصيانة.
- ١٠,٣ الموافقة على التنازل بنسبة (٢٠%) من العمالة بعد انتهاء مدة الاستثمار، وعند طلب المستثمر التالي للموقع، بعد موافقة الوزارة.
- ١٠,٤ يجب على المستثمر توفير عمالة مختصة أو التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمشروع مثل المضخات والماكينات ومراوح التكييف وأجهزه الإطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.... الخ) وتكون ضوابط تشغيل وصيانة الأنظمة والأجهزة والمعدات وفقاً لمواصفات الجهة المصنعة والوكيل.
- ١٠,٥ يحق للوزارة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٠,٦ الالتزام في توطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- ١٠,٧ تطبيق دليل المشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

١١. اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعاية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعاية.

١٢. الاشتراطات الفنية:

١٢,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه. وكذلك جميع الاشتراطات الواردة في دليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.





١٣. الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في كل منطقه والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالجهة المعنية.

١٤. اعتماد التصميم الابتدائي:

يتم إرفاق التصور المبدئي من قبل المستثمر للمواقع ويرفق مع المنافسة اثناء التقديم ويتم إعداد المخطط العام من تصاميم نهائية وأعمال من قبل المستثمر الفائز بالمنافسة قبل توقيع العقد وخلال (٤٠) يوماً، ويجب أن تتم بموافقة خطية من قبل الوزارة، ويشمل التصور المبدئي النقاط الآتية:

١٤,١ التصور المبدئي من قبل المستثمر (الخطة التنفيذية):

- مخطط مبدئي يوضح الفكرة التصميمية.
- المدة الزمنية اللازمة ابتداءً من مرحلة الدراسات والتصاميم ثم مرحلة التنفيذ والإنشاءات وأخيراً مرحلة التشغيل والصيانة.

١٤,٢ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم بكل أنظمة المشروع والخدمات
- تحديد المرافق الخدمية للمشروع والتي تشمل (الطرق - والبوابات - والمداخل والمخارج - مواقف السيارات - الانارة - إلخ).
- توظيف العمارة الخضراء وإدخال العناصر المائية.

١٤,٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع

وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة عام للموقع يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.





- تقديم نسخة من مخطط (Master plan).
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الارضيات - الفرش الداخلي...الخ)، وعمل المناظير ثلاثية الابعاد (3D) للمخرج النهائي.
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكه الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأنظمة اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمه مكافحه الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

١٥. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١٥,١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً وبشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطوير والطابع العمراني للمنطقة.
- ١٥,٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ١٥,٣ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ١٥,٤ أن تكون المواد المستخدمة في أعمال الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٥,٥ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء، وكذلك العدادات بحيث تكون على واجهة الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.





يجب على المستثمر الفائز بالمزايدة تقديم خطة نهائية بعد اعتماد الخطة المبدئية من قبل الوزارة ب(٤٠) يوماً ، على أن تشمل جميع الاشتراطات الواردة في هذه الكراسة.

نموذج - معايير التقييم الفنية

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وقدرته المالية. (٥٠ درجة)	أ- قيمة وعدد المشاريع السابقة التي نفذها المستثمر	٢٠	
		ب- القدرة المالية للمستثمر	٣٠	
٢	المعايير الفنية (١١٠ درجة)	فهم المشروع والمتطلبات ومنهجية العمل والمقترح المبدئي	١١٠	
٣	خطة المشروع (٤٠ درجة)	فريق المشروع وخطة العمل	٤٠	

- في حال اجتياز المستثمر التقييم الفني بنسبة ٧٠% بما يعادل ١٤٠ درجة ينظر لأعلى عرض مالي.



نموذج قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة

[illegible]

يتم نسخ هذا النموذج-الإدارة التنفيذية للشركة فقط.



نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه/ بصفتي ممثلاً قانونياً عن
شركة/مؤسسة لوزارة البيئة والمياه والزراعة بالحصول على ما يفيد الحالة المالية
للشركة/المؤسسة ومقدراتها المالية على تمويل مشروع..... محل المنافسة، رقم () لعام
١٤٤٦هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٦هـ وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون
التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك





نموذج بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة/المؤسسة: بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة						
م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						
٦						
٧						
٨						
٩						
١٠						
مصادقة المحاسب القانوني:						
الاسم:						
التوقيع:						

يتم نسخ هذا النموذج وتماًلاً ببيانات المشاريع المنفذة.





نموذج الهيكل التنظيمي للشركة

يتم نسخ هذا النموذج ويوضح الهيكل التنظيمي للشركة.





نموذج - إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع الأنظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم:

.....

الوظيفة:

.....

التاريخ:

.....

الختم

التوقيع





نموذج تقديم العطاء

نموذج - للمزايدة العامة رقم () لعام () الخاصة باستثمار ()

حفظه الله

سعادة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

اشاره الى اعلانكم المنشور بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠ هـ، المتضمن رغبتكم تأجير موقع أرض فضاء المملوكة للوزارة في، وحيث أننا لدينا الرغبة في استئجار الموقع المعلن عنه ونفيدكم أيضا بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تمت معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي مع علمنا بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة (...%) من قيمة الأجرة السنوية كل (....) سنوات.

رقماً	كتابة	قيمة الأجرة السنوية (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)
رقماً	كتابة	قيمة الأجرة السنوية (بعد احتساب ضريبة القيمة المضافة)

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيعها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.





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

الاسم	التوقيع	الختم





نموذج - العقد

نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

(عقد تأجير موقع)

تم بعون الله في يوم الموافق / / الاتفاق بين كل من:

فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة ومقرها ويمثلها في التوقيع على هذا العقد

بصفته

العنوان

هاتف فاكس

ص.ب. المدينة الرمز البريدي

البريد الإلكتروني

(ويشار إليها بالطرف الأول أو الوزارة)

اسم المستثمر

شركة / مؤسسة

سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ / /

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

بالتفويض / الوكالة رقم وتاريخ / / ، مصدرها

العنوان

هاتف فاكس

ص.ب. المدينة الرمز البريدي

البريد الإلكتروني

(ويشار إليه بالطرف الثاني أو المستثمر)





(تمهيد)

بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥٦) وتاريخ ١٤٤٢/١١/٥ هـ القاضي بأن تطبق الوزارة فيما يتعلق باستثمار الأراضي التي عليها صكوك لصالح الوزارة، والأراضي التي أصدرت الوزارة عليها قرارات تخصيص لصالحها قبل تاريخ صدور القرار، الأحكام الواردة في لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، وبناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب.....رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته في البند الرابع من هذا العقد، وحيث ان النشاط الاستثماري المراد أقامته على العقار المملوك للطرف الأول من الأنشطة المستهدفة من قبل الوزارة لتنميت أصولها التي تشرف عليها فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى :

يعتبر التمهيد المشار إليه أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد.

المادة الثانية : تعريف المفردات

الموقع: هو الأرض المملوكة للوزارة والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو المشروع المذكور في كراسة الشروط والمواصفات.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية،

أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثالثة: مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.
٤. محضر تسليم الموقع





المادة الرابعة: وصف العقار

موقع العقار			
المدينة		المنطقة	
حدود العقار			
الغرب	الشرق	الجنوب	الشمال
مساحة العقار			
كتابة		رقماً	

المادة الخامسة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه وفق النشاط الوارد بكراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة السادسة : مدة العقد

مدة العقد تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الوزارة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السابعة: فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (.....) شهراً، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء.





المادة الثامنة: الإيجار السنوي

قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابة
(غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)		
قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابة
(بعد احتساب ١٥%) ضريبة القيمة المضافة)		

يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، علماً بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة (...%) من قيمة الأجرة السنوية كل (... سنوات، وعلى المستثمر أن يلتزم بسداد ضريبة القيمة المضافة أو أي ضرائب أو رسوم مفروضة أو التي قد تفرض مستقبلاً أثناء سريان هذا العقد وحسب النسب المعتمدة من الجهات المختصة.

المادة التاسعة: التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- الحصول على التراخيص اللازمة من الوزارة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة الوزارة على الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، وتنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.





٦. الحصول على الموافقة الخطية من الوزارة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الوزارة ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة الثامنة من هذا العقد.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

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

المادة الحادية عشر: الإلتزام بالنشاط المحدد

لا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الخامسة من هذا العقد.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد للغير إلا بموافقه خطيه من الوزارة.

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد

يحق فسخ العقد مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الوزارة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.





٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الوزارة للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر: الغاء العقد

يحق للوزارة بعد موافقة الوزير إلغاء العقد قبل انتهاء مدة الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر: المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الوزارة بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

المادة السابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.





المادة الثامنة عشر: شروط أخرى

الالتزام بالشروط الخاصة الواردة في كراسة الشروط والمواصفات.

المادة التاسعة عشر:

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،

حرر هذا العقد بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠٠٠ من ست نسخ أصلية سلمت منها نسختين للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بأربعة نسخ.

الطرف الأول

الطرف الثاني





نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	
العقار رقم:	
فرع:	
رقم عقد:	
تاريخه:	
إسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم	
بتاريخ/.../...، لاستخدامه في	
بموجب عقد الإيجار المبرم مع الوزارة/ فرع	
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).	
وعليه أوقع.	
التوقيع:	 الختم:
مدير الفرع:	
التوقيع	

