

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة محطة وقود على طريق الخبر- العقير -
سلوى الساحلي للقطعة رقم (ت1) بالمخطط رقم ش ح (21/6)

Tender Document and Specifications

for the Construction, Operation, and Maintenance of a Fuel Station
on the Al-Khobar- Al- Uqair - Salwa Coastal Road, Plot No. (T1), Plan
No.SH H (21/6)

جدول المحتويات

3	عن شركة واحة للتنمية والتطوير.....
5	ملخص عن الفرصة الاستثمارية.....
5	وطريقة التقديم.....
8	قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....
10	قائمة المصطلحات.....
11	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة.....
12	المقدمة ووصف العقار.....
17	إجراءات العروض.....
22	تقييم العروض.....
25	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....
27	ما يحق للشركة وللمستثمر.....
29	الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....
31	الاشتراطات العامة.....
39	الاشتراطات الخاصة.....
42	الاشتراطات الفنية.....
45	الملحقات.....
50	المرفقات.....

01 القسم الأول

عن شركة واحة للتنمية والتطوير

شركة واحة للتنمية والتطوير

الذراع التنموي والاستثماري لأمانة الأحساء والممكن الاستراتيجي للشراكات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بمحافظة الأحساء.

الرسالة

تطوير جودة الخدمات البلدية باستخدام أحدث الأساليب والتقنيات وتنويع فرص الاستثمار الاستراتيجي للأحساء بالشراكة مع القطاع الخاص وفق نماذج مبتكرة

الرؤية

الابتكار والكفاءة في تقديم الخدمات البلدية وخلق فرص استثمار نوعية لرفع جودة الحياة ودعم النمو الاقتصادي في الأحساء

القيم



ماميزنا

التنوع الاستثماري

نسعى إلى تنويع محفظة استثمارنا من خلال دعم مشاريع تنموية في مختلف القطاعات مثل السياحة، والتعليم، والترفيه، والبنية التحتية، والخدمات اللوجستية.

الرؤية الاستراتيجية

نتبنى رؤية طموحة تهدف إلى تحقيق التنمية الشاملة وتعزيز الاستثمارات في منطقة الأحساء.

التركيز على التنمية المستدامة

نولي اهتماماً كبيراً بالتنمية المستدامة وتنفيذ مشاريع تهدف إلى تحسين جودة الحياة والبيئة في المنطقة.

الشراكات النوعية

نعمل على بناء شراكات استراتيجية نوعية مع القطاع الخاص والجهات الحكومية لتعزيز الاستثمارات وتعزيز التنمية المستدامة في المنطقة.

تخصيص الأصول

نقدم فرصاً للشركات الخاصة لتخصيص الأصول العامة في إطار عقود شراكة استراتيجية، مما يعزز التعاون والتفاعل بين القطاعين العام والخاص في تحقيق الأهداف التنموية.

تسهيل الإجراءات

نعمل على تبسيط وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالتعاون مع القطاع الخاص، مما يسهل على الشركات والمؤسسات الخاصة الانخراط في مشاريع التطوير والاستثمار في المنطقة.

02 القسم الثاني

ملخص عن الفرصة الاستثمارية
وطريقة التقديم

معلومات الفرصة الاستثمارية



على مساحة

22,484.00 م²



على طريق الخبر-العقير-سلوى
الساحلي



مدينة

سلوى



الضمان البنكي

25% من قيمة الإيجار السنوي



فترة التجهيز

8% من مدة العقد



مدة العقد

25 سنة

طريقة التقديم

تهيّب شركة واحة للتنمية والتطوير الراغبين بدخول المنافسة وشراء كراسة الشروط والمواصفات إرسال بريد إلكتروني على الإيميل التالي: info@waha.sa يفيد رغبتهم بشراء الكراسة لدخول المنافسة. لا تسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال، سواء في حالة تقديم العرض أو عدم تقديمه، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها. ويإتمام عملية شراء الكراسة، يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط، وليس له الحق في المطالبة باسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف.

قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يلتزم المستثمر بتسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين مختومين بالشمع الأحمر (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك على العنوان المذكور في هذه الكراسة، على أن يقوم المستثمر بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً، ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	مرفق؟	مختوم؟
ظرف العرض الفني مغلق ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل للعرض الفني)			
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقه). ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.		
2	توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة		
3	نسخة من شهادة التأهيل للمنشأة لإدارة محطات الوقود ومراكز الخدمة وتشغيلها وصيانتها		
4	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (للمستثمرين الأجانب)		
5	صورة من الترخيص / التراخيص -سارية المفعول -الممكّنة للمستثمر من مزاوله نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة محطات الوقود.		
6	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
7	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.		
8	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.		
9	صورة من شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل -شهادة السعودية (للمستثمرين المحليين)		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية (للمستثمرين المحليين)		

١١	صورة من شهادة العنوان الوطنى للشركة أو المؤسسة (للمستثمرين المحليين)	
١٢	شهادة سلامة السجل الائتمانى من "سمة"، وسيتم استبعاد من لم يتم ارفاق الشهادة	
ظرف العرض المالي مغلق ومختوم بالشمع الأحمر (ظرف مستقل) ويحتوي على		
١٣	إثبات الملاءة المالية: • قوائم مالية مدققة لآخر ثلاث سنوات من مراجع خارجى معتمد. • آخر اثنين إقرارات ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس ربع سنوى) أو آخر 6 عوائد ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس شهرى).	
١٤	أصل الضمان البنكى الابتدائى سارى المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من أحد البنوك المعتمدة من البنك المركزى السعودى بنسبة لا تقل عن 25% من قيمة الإيجار السنوى	
١٥	نموذج تقديم العرض المالى (نموذج رقم ١) موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. ويتم تقديم جدول القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (25 سنة) شاملاً نسبة الزيادة الدورية - كل خمس سنوات - حيث يتطلب من المستثمر توضيح نسبة الزيادة الدورية (10%) من قيمة إيجار آخر سنة من الفترة التى تسبقها، حيث يتطلب على المتنافس الالتزام بالنموذج المرفق رقم (2).	

قائمة المصطلحات

يكون للمصطلحات في كراسة الشروط والمواصفات هذه المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

المصطلح	التعريفات
المشروع	تأجير قطعة أرض خام بمساحة إجمالية قدرها (22,484 متر مربع) الواقعة على طريق الخبر – العقير - سلوى الساحلي لمدة (25) سنة لإنشاء وتشغيل وصيانة محطة وقود.
الموقع	أرض محددة الاستعمال والموقع من قبل شركة واحة على طريق الخبر – العقير - سلوى الساحلي لإنشاء محطة وقود.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة الأحساء
الشركة	شركة واحة للتنمية والتطوير، وهي شركة مساهمة مقفلة شخص واحد مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية والمسجلة في (مدينة الأحساء) بموجب السجل التجاري رقم: 251504096 وعنوان مركزها الرئيسي في (حي مجمع الدوائر الحكومية)، ص.ب. 1790 ، الرمز البريدي 36421 الأحساء، المملكة العربية السعودية.
المنافسة	أسلوب يهدف إلى الوصول لأعلى سعر من خلال التنافس بين المستثمرين بهدف الحصول على أفضل سعر.
المستثمر	شركة أو مؤسسة أو تحالف مرخص بالمملكة العربية السعودية وتزاول نشاط إدارة وتشغيل محطات الوقود وتملك الخبرة ولديها جميع المستندات الخاصة بكيانه ونظامية أعماله.
نطاق العقد	استثمار العقار المخصص كمحطة وقود.
العرض	العرض المالي المقدم من المستثمر للحصول على المشروع المطروح المستوفي لشروط كراسة الشروط والمواصفات في وثيقة الدعوة.
الكراسة	هي كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع والمحددة من شركة واحة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.
العقار	هي الموقع المشار إليه في الكراسة أثناء العقد والمراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

البيان	اليوم / الساعة	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العروض	كما هو موضح في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الشركة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الشركة	
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار شركة واحة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	
تاريخ تسليم الموقع للمستثمر	خلال شهر من توقيع العقد كحد أقصى	
بدء سريان العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم نموذج رقم (3) موقع من شركة واحة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد الأجرة السنوية	تسدد أجرة السنة الأولى والثانية مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.	

03 القسم الثالث

المقدمة ووصف العقار

المقدمة ووصف العقار

تأسست شركة واحة للتنمية والتطوير في عام 2023، وهي شركة مملوكة بالكامل لأمانة الأحساء وفقاً لضوابط تأسيس الشركات التي تملكها الأمانات والبلديات الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (297) وتاريخ 11/9/1433هـ — وتعديلاته، حيث تعد شركة واحة للتنمية والتطوير الذراع التنموي والاستثماري لأمانة الأحساء والممكن الاستراتيجي للشراكات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بالأحساء.

انطلاقاً من إيمان شركة واحة للتنمية والتطوير بدورها التنموي والاستثماري، وحرصاً منها على توفير خدمات عالية الجودة لسكان الأحساء وزوارها، أعلنت الشركة عن طرح عام للمستثمرين المؤهلين لتأجير قطعة أرض خام بمساحة إجمالية قدرها (22,484 متر مربع) حيث تهدف الشركة من خلال هذا المشروع إلى إقامة "محطة وقود" الواقعة على طريق الخبر – العقير - سلوى الساحلي لمدة (25) سنة، وذلك وفقاً لأعلى المعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة الحياة.

تهدف شركة واحة من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل دعم التنقل والنشاط الاقتصادي عبر تسهيل حركة الأفراد والبضائع، مما ينعكس إيجاباً على حركة التجارة والخدمات. كما ترفع محطات الوقود الحديثة من جودة الخدمات المقدمة من خلال توفير مرافق إضافية كالمتاجر الصغيرة والصرافات الآلية ومناطق الاستراحة، مما يحسن من تجربة السائقين ويعزز جودة الحياة للسكان والزوار.

تهيب شركة واحة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للشركة أهدافها. يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة الالتزام بتنفيذ جميع الإجراءات وتوفير الأدوات والمعدات والتجهيزات والمواد اللازمة، بحيث تكون متكاملة ومتوافقة مع المواصفات والمقاييس السعودية، بالإضافة إلى توفير كافة العمالة والمستلزمات الفنية والتشغيلية على نفقته الخاصة، بما يمكنه من إنشاء وتشغيل واستثمار وصيانة المشروع طوال فترة التعاقد. وعند انتهاء الفترة الاستثمارية، يجب تسليم المشروع في حالة صالحة للتشغيل وبحالة جيدة للاستخدام. كما يلتزم المستثمر بمعرفة كاملة بطبيعة الموقع وطرق الوصول إليه، وتوفير كافة الخدمات والمرافق الضرورية لتشغيل المشروع بتمويل منه وعلى نفقته الخاصة.

ترحب شركة واحة بالرد على استفسارات المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ويمكن تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:



أمانة الأحساء – وكالة التعمير



info@waha.sa



+966 50 348 2777

+966 53 920 4080

إخلاء المسؤولية

أعدت شركة واحة "كراسة شروط ومواصفات" شاملة للملاحق المرفقة، بهدف دعوة المستثمرين المؤهلين لتقديم عروضهم الفنية والمالية لهذا المشروع. وقد تم توفير الكراسة للراغبين من الجهات المؤهلة مثل الشركات أو المؤسسات أو تحالفات الشركات، بشرط التأهل كمطور متخصص لهذا المشروع لدى شركة واحة، والالتزام باتفاقية سرية المعلومات معها. تطبق قواعد سرية المعلومات على جميع محتويات هذه الكراسة، وكذلك على أي معلومات تقدم ضمن سياق هذه الوثيقة. ويعد الحصول على الكراسة قبولاً بالشروط الواردة فيها حتى وإن لم يتم توقيع اتفاقية سرية المعلومات.

يحظر تمامًا نسخ أو تصوير أو توزيع كراسة الشروط سواء كلياً أو جزئياً، ويجب على مقدم العرض إعادتها وجميع الوثائق ذات الصلة إلى شركة واحة فور طلبها. كما يجب على المتقدمين الالتزام بجميع المتطلبات النظامية والقانونية المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

هذا المستند هو دعوة لتقديم العروض ولا يشكل أي علاقة تعاقدية بين شركة واحة وأي جهة، ولا يتيح لمقدم العرض المطالبة بوجود عقد مع شركة واحة. ويتحمل مقدم العرض مسؤولية إجراء التقييم اللازم والحصول على الاستشارات المهنية على نفقته الخاصة.

وصف الموقع

الموقع	طريق الخبر- العقير- سلوى الساحلي	المخطط	ش ح 21/6	رقم القطعة 1
نوع الموقع	أرض فضاء	المساحة الإجمالية	22,484 م ²	
احداثيات الموقع	X	50.631976		
	y	24.904450		
نوع النشاط	محطة وقود			

مرفق المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) في المرفقات.

- o على مقدم العرض أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- o يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير إنشاء محطة وقود والخدمات المرتبطة به.
- o لا يؤثر وجود انشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والشركة غير ملزمة بذلك.
- o يسمح للمستثمر أن يقوم بإنشاء المحطة على مراحل متفق عليها مع الجهات ذات العلاقة وأن يتم افتتاح كل مرحلة على حدة، على أن يتم توفير محطة وقود مدمجة بشكل مؤقت لمدة لا تزيد عن 4 أشهر من استلام الموقع وذلك لحين الانتهاء من أعمال إنشاء المحطة.
- o يلتزم المستثمر طوال فترة التعاقد بتزويد الشركة بتقارير دورية تتضمن تفاصيل سير العمل والتقدم في المشروع، بما يضمن الشفافية والالتزام بأهداف المشروع المتفق عليها.
- o يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك محضر موقع من طرفي العلاقة.
- o أقصى ارتفاع للمباني المسموحة به بحسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة.

وصف الفرصة الاستثمارية

المشروع عبارة عن أرض مخصصة لنشاط محطة قود غير منفذة على الطبيعة وعلى المستثمر إنشاء المحطة وتشغيلها وصيانتها بجميع مرافقها طوال مدة العقد .

آلية الاستثمار

استثمار الموقع عن طريق تأجيره للمستثمر لمدة (25) سنة ميلادية قابلة للتمديد لمدة أو مدد مماثلة بموجب ملحق عقد من قبل الطرفين بعد إعادة تقدير قيمة الاستثمار قبل انتهاء مدة العقد بمدة لا تقل عن (90) يوم، وتكون فترة التجهيز والإنشاء لمدة (24) شهراً ميلادياً من تاريخ استلام الموقع وتحسب ضمن مدة العقد.

موقع المشروع

يقع على طريق الخبر – العقير – سلوى الساحلي.



04 القسم الرابع

إجراءات العروض

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1. من يحق له دخول المنافسة:

- 1/1 يحق فقط للمنشآت الحاصلة على شهادة التأهيل لإدارة محطات الوقود ومراكز الخدمة وتشغيلها وصيانتها الصادرة من وزارة الطاقة التقدم على هذه المنافسة، ويحق للشركة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار
- 2/1 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2. كراسة الشروط والمواصفات

- 1/2 قيمة كراسة الشروط والمواصفات تُحدد بمبلغ وقدره [3000 ريال]، يسدد عند طلب شراء الكراسة لدخول المنافسة.
- 2/2 تعتبر هذه القيمة نظير الحصول على الوثائق والمستندات المرتبطة بالمنافسة والاطلاع عليها.
- 3/2 لا تسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال، سواء في حالة تقديم العرض أو عدم تقديمه، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها. وبإتمام عملية شراء الكراسة، يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط، وليس له الحق في المطالبة باسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف.

3. لغة العروض:

- 1/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العرض الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العرض وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2/3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العرض من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

4. مكان تقديم العروض:

- 1/4 تُقدم العروض على النماذج الأصلية المستلمة من الشركة والمختومة بختمها داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين (العرض الفني) والعرض (المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة. بحيث يتم تسليمها باليد للشركة - مبنى وكالة التعمير في أمانة الأحساء - أو من خلال إرسالها على الإيميل التالي info@waha.sa وتكون الملفات بصيغة PDF أو Word فقط شريطة أن تكون في مجلدين مجلد للعرض الفني وآخر للعرض المالي داخل ملف مضغوط بصيغة ZIP

- 2/4 على المستثمر استيفاء نموذج العرض المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 3/4 يجب ترقيم صفحات العرض ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العرض من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

5. موعد تقديم العروض:

- 1/5 يجب أن يتقدم المستثمر خلال الفترة المحددة في الإعلان ولن يقبل أي طلب تنافس بعدها.

6. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- 1/6 أن يقدم السعر بالعرض وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ويقدم قيمة عرضه وفقاً للنموذج الخاص بتقديم العرض ويتم تحديد قيمة الضريبة المضافة (المقررة من الجهة المختصة) بصفة مستقلة عن الأجرة السنوية.
- 2/6 تدون الأسعار في العرض أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

7. مدة سريان العرض المالي:

- 1/7 مدة سريان العرض المالي (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لنهاية المنافسة، ويجوز للشركة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90 يوماً) أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين في الاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي، ويبقى العرض المالي نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العرض المالي.

8. الضمان:

- 1/8 يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة الإيجار 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 الشركة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لنهاية التقديم، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 2/8 يستبعد كل عرض مالي لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9. موعد الإفراج عن الضمان:

1/9 يرد الضمان لأصحاب العروض غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لصاحب العرض المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى والثانية مقدماً وتوقيع العقد.

10. مستندات المنافسة:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بظرفين مستقلين (ظرف مالي، ظرف فني) وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1/10 كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النماذج الملحقة). ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
 - 2/10 توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة
 - 3/10 نسخة من شهادة التأهيل للمنشأة لإدارة محطات الوقود ومراكز الخدمة وتشغيلها وصيانتها
 - 4/10 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (للمستثمرين الأجانب)
 - 5/10 صورة من الترخيص/ التراخيص – سارية المفعول – الممكنة للمستثمر من مزاولة نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة محطات الوقود.
 - 6/10 صورة من السجل التجاري ساري المفعول.
 - 7/10 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.
 - 8/10 صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك (للمستثمرين المحليين) سارية المفعول.
 - 9/10 صورة من شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل - شهادة السعودية (للمستثمرين المحليين)
 - 10/10 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية (للمستثمرين المحليين)
 - 11/10 صورة من شهادة العنوان الوطني للشركة أو المؤسسة (للمستثمرين المحليين)
 - 12/10 شهادة سلامة السجل الائتماني من "سمة"، وسيتم استبعاد من لم يتم إرفاق الشهادة
 - 13/10 إثبات الملاءة المالية:
 - قوائم مالية مدققة لآخر ثلاث سنوات من مراجع خارجي معتمد.
 - آخر اثنين إقرارات ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس ربع سنوي) أو آخر 6 عوائد ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس شهري).
 - 14/10 أصل الضمان البنكي الابتدائي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من أحد البنوك المعتمدة من البنك المركزي السعودي بنسبة لا تقل عن 25% من قيمة الإيجار السنوي.

15/10 نموذج تقديم العرض المالي موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع، ويتم تقديم جدول القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (25 سنة) شاملاً نسبة الزيادة الدورية - كل خمس سنوات - حيث يتطلب من المستثمر توضيح نسبة الزيادة الدورية (10%) من قيمة ايجار آخر سنة من الفترة التي تسبقها، حيث يتطلب على المتنافس الالتزام بالنموذج المرفق رقم (2).

11. سرية المعلومات:

1/11 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى المخول لهم نظاماً لدى الشركة.

05 القسم الخامس

تقييم العروض

تقييم العروض

1. تقييم الالتزام بشروط العرض

- 1/1 سوف يقوم الطرف الأول (الشركة) بالفحص والتدقيق على كل عرض للتأكد من اكتماله واستيفائه بجميع المتطلبات الواردة في وثائق الطرح، ويستبعد العرض الذي لم يستوفي الوثائق والطلبات.
- 2/1 كل عرض يجب أن يجتاز مرحلة تقييم الالتزام بالمعايير والشروط.
- 3/1 تستمر العروض التي اجتازت مرحلة تقييم الالتزام فقط إلى عملية التقييم اللاحقة.
- 4/1 يحق للشركة ووفق تقديرها الخاص طلب معلومات مكملة أو وثائق من مقدم العرض.
- 5/1 شرط اجتياز العرض الفني للانتقال إلى العرض المالي.

2. معايير تقييم العروض

- 1/2 يجب أن يحتوي العرض المقدم من قبل المستثمر على جميع المعلومات وفقاً لما ورد في طلب تقديم العروض وسوف يتم تقييمها وفقاً للمعايير المحددة مسبقاً.
- 2/2 تحتفظ شركة واحة للتنمية والتطوير بحق الحكم على كافة العروض المقدمة وتقييمها ورفضها. كما ستنظر لجنة تقييم متخصصة في العروض.

3. التقييم الفني

- 1/3 ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عرض لتحديد إلى أي مدى أثبت مقدم العرض قدرته على الالتزام بالمواصفات المنصوص عليها في دعوة العرض والابتكار وتنفيذ متطلبات الموقع.
- 2/3 تقوم الشركة بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على (70%) من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط.

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
1	المعايير الفنية	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (70 درجة)		
		1- تحليل الموقع	5	
		2- مراعاة المتطلبات البلدية والبيئية للمشروع واشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة الصادرة من اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود 2023	10	
		3- الإبداع والابتكار في التصميم	20	
		4- الخدمات المقدمة بالمشروع	15	
		5- حداثة التقنية المستخدمة للمشروع	10	
		6- كفاءة الشركة المنفذة	10	
2	خبرة المستثمر والوضع المالي	خبرة المستثمر (20 درجة)		
		عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر	5	
		القيمة المالية للمشروعات التي نفذها المستثمر	5	
		عقود أو مشاهد انجاز المشاريع الاستثمارية الحكومية .	5	
		سمعة والتزام المستثمر	5	
		قائمة المركز المالي للمستثمر (30 درجة)		
		1- احضار قائمة المركز المالي لآخر سنتين معتمدة من مكتب محاسب قانوني	30	
3	تكلفة المشروع	تقدير تكاليف المشروع (40 درجة)		
		1- تكلفة المباني الخاصة بالمشروع	30	
		2- تكلفة البنية التحتية الخاصة بالمشروع	10	
4	خطة المشروع	تحديد جدوى خطة المشروع (40 درجة)		
		1- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتجهيز .	10	
		2- خطة وخبرة مقاول التشغيل والصيانة .	30	

06 القسم السادس

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1. دراسة الشروط الواردة بالكراسة

1/1 على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للشركة في استبعاد العرض.

2. الاستفسار حول بيانات المنافسة

2/1 في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الشركة وفق الخيارات المذكورة في قسم المقدمة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعرضه، وستقوم الشركة بالرد على الاستفسارات لكل من اشترى الكراسة، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية.

3. معاينة العقار

3/1 على المستثمر وقبل تقديم عرضه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة والتأكد من صلاحيته البيئية لتنفيذ المشروع، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعرضه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

07 القسم السابع

ما يحق للشركة وللمستثمر

ما يحق للشركة وللمستثمر

1. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :

1/1 يجوز للشركة إلغاء المنافسة 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 يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة ، وذلك قبل انتهاء تاريخ تقديم العروض، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

2. تمديد المنافسة

1/2 يحق للشركة تمديد المنافسة إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الشركة ستخطر جميع مقدمي العروض بالتمديد.

3. تعديل العرض

1/3 لا يجوز لمقدم العرض إجراء أي تعديل على عرضه أو أن يقوم بسحب العرض بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العرض بوجود خطأ في عرضه بعد تقديمه ويعتبر العرض ملكاً للشركة.

08 القسم الثامن

الترسية والتعاقد وتسليم العقار

الترسية والتعاقد و تسليم الموقع

1. الترسية والتعاقد:
 - 1/1 بعد أن تستكمل الشركة إجراءاتها تقدم العروض إلى اللجنة المختصة لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
 - 2/1 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الشركة خلال (15) 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 الشركة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
 - 3/1 يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العرض الثاني بنفس قيمة العرض الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
 - 4/1 يجوز للشركة 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.
 - 5/1 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الشركة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
 - 6/1 كما يجوز للشركة إلغاء المنافسة في أي من الحالات الآتي بيانها:
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
2. تسليم الموقع:
 - 1/2 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم (نموذج رقم 3) موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
 - 2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وعلى البريد الإلكتروني، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
3. فترة التوقف:
 - 1/3 إعلان الشركة عن فترة توقف – تحددها الشركة 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.

09 القسم التاسع

الاشتراطات العامة

الاشتراطات العامة

1. توصيل الخدمات للموقع

1/1 يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء وأي خدمات أخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الجهات ذات العلاقة.

2. البرنامج الزمني للتنفيذ

1/2 يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة، وكذلك خطة التشغيل والصيانة - سواء التي يباشرها بنفسه أو من خلال مقاوليه بالباطن، ويقوم بتزويد الشركة بتقارير دورية عن التقدم في أعمال المشروع.

3. الموافقات والتراخيص:

1/3 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل اتعابها أن وجدت، كما يجب أن تكون جميع التصاميم والمواصفات معتمدة من الشركة قبل البدء في التنفيذ.

4. تنفيذ الأعمال:

1/4 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

2/4 كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للشركة.

5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- 1/5 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى الهيئة السعودية للمهندسين ، وأن يحرر معه عقداً بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا من خلال منصة بلدي، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.
- 2/5 يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري المشرف مراقبة التنفيذ في جميع مراحله والتأكد من مستوي الجودة المطلوبة، والتأكد من مطابقة الأعمال المنفذة للأحكام والاشتراطات الواردة باشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة 2023 والمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية ومراجعة ما يلي:
- متابعة تنفيذ جميع الأعمال التي يقوم بها المقاول على الطبيعة والتأكد من مطابقتها للاشتراطات.
 - إجراء المعاينة الظاهرية لجميع المواد والأدوات والأجهزة قبل استخدامها في المشروع وإجراء الاختبارات الميدانية والمعملية على ما يلزم منها ومن ثم اعتمادها طبقاً للمواصفات وشروط عقد الاشراف.
 - التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقة المواد والأدوات والأجهزة المستخدمة للعينات المعتمدة والتأكد من صحة استخدامها طبقاً للمواصفات والأصول الفنية.
 - التأكد من اتخاذ الاحتياطات اللازمة لتلافي إحداث أي ضرر بالمباني أو ضوضاء على السكان المجاورين للموقع في المحطة.
 - إجراء الفحوصات الواردة باشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة 2023 والاختبارات اللازمة للتأكد من الوصول إلى مستوي الجودة المطلوب.
 - إعداد التقارير لتقديم سير العمل على المشروع والرفع بها للمستثمر وتزويد نسخة منها للشركة.
 - إبلاغ الشركة عن أي مخالفة في حينها بموجب إشعار كتابي بذلك.

6. حق شركة واحة للتنمية والتطوير في الإشراف:

- 1/6 للشركة 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 الشركة.
- 2/6 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجهات التنظيمية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، كما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، أو اللوائح والتعاميم.
- 3/6 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للشركة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/6 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الشركة، ليقوم مهندس الشركة أو من تفوضه بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 5/6 يكون للشركة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الشركة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للشركة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

7. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- 1/7 بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه عن مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.

8. استخدام العقار للغرض المخصص له:

- 1/8 لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة، والمحدد في هذه الكراسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء للعقد وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر بتغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل الشركة، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

1/9 يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، أو التنازل عن العقد للغير بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإنشاء وتشغيل وصيانة محطة الوقود أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الشركة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الشركة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي جميع العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والشركة.

10. موعد سداد الأجرة السنوية:

1/10 تسدد أجرة السنة الأولى والسنة الثانية مقدماً عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى (10) عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر.

2/10 يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (10%) من الإيجار السنوي كل (5) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار للفترة التي تسبقها.

11. ضريبة القيمة المضافة:

1/11 يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

12. متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/12 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/12 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/12 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 4/12 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 5/12 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 المبنى التجاري أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الشركة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 6/12 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 7/12 الالتزام بما ورد في اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة 2023 في اشتراطات السلامة وأعمال الوقاية والحماية من الحريق.
- 8/12 الالتزام بالاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني لترخيص المكاتب الإدارية رقم (3/272).

13. فسخ العقد:

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

- 1/13 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر الشركة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الشركة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الشركة.
- 2/13 إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الشركة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
- 3/13 إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- 4/13 بطلب من الشركة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- 5/13 إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للشركة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه.
- 6/13 للشركة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الشركة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للشركة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- 7/13 وفاة المستثمر وعدم تقديم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي الشركة للاستمرار بتنفيذ العقد.

14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد:

- 1/14 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الشركة.
- 2/14 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الشركة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الشركة ستؤول ملكيتها للشركة.

15. أحكام عامة:

- 1/15 جميع المستندات ووثائق العرض المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك الشركة بمجرد تقديمها.
- 2/15 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 3/15 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عرضه (كقيمة الكراسة، أو رسوم اصدار الضمان) في حالة عدم قبوله.
- 4/15 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص:
- اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة 2023، المعتمدة بقرار اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة رقم ق/2023/8/1
 - لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ — المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ المبلغ به جدول الجزاءات عن المخالفات البلدية.
- 5/15 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها الشركة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

10 القسم العاشر

الاشتراطات الخاصة

الاشتراطات الخاصة

1. مدة العقد:

1/1 مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك.

2/1 تشمل مدة العقد فترة التجهيز والإنشاء وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الأجرة

3/1 في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب الشركة بذلك قبل انتهاء مدة العقد بسنة على الأقل للنظر فيه

2. فترة التجهيز والإنشاء:

1/2 يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (8 %) من فترة العقد - وهي تعادل (24 شهراً) - للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

2/2 في حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد .

2/2 في حالة رغبة المستثمر بتمديد فترة التجهيز يلزم اخذ موافقة الشركة قبل مضي الفترة المسموح بها، على أن تكون مدفوعة الأجر.

3. تحويل العلاقة التعاقدية

1/3 تحتفظ الشركة بالحق في تحويل العلاقة التعاقدية من عقد إيجار إلى عقد مشاركة في الإيرادات بعد مضي عشر سنوات من تاريخ بدء العقد، بناء على دراسات وتحليلات السوق والطلب والقوائم المالية، مع إشعار المستثمر بذلك قبل سنة من التحويل، ويتم الاتفاق على التفاصيل الجديدة للعقد في ملحق يوقع عليه الطرفين.

2/3 في حال عدم توصل الطرفين إلى اتفاق بشأن التحويل، يبقى العقد نافذاً وفق شروطه الأصلية كعقد تأجير حتى انتهاء مدته المحددة.

4. النشاط الاستثماري المسموح به:

1/4 النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة " محطة محروقات وملحقاتها " ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

5. دراسة التصميم:

1/5 يلتزم المستثمر بمراجعة التصميم الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها، وإخطار الشركة بالأخطاء الفنية المؤثرة على سلامة العمل بالمحطة ، أو ما يجد من أخطاء في المواصفات أو المخططات فور اكتشافها.

6. متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة :

1/6 يراعى في تصميم منشآت المحطة والخدمات الملحقة بها متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

7. نظام السعودية:

1/7 يلتزم المستثمر بتعيين مدير سعودي مناوب لكل فترة من فترات العمل (على مدار الساعة). يكون مسؤولاً عن تنفيذ أية ملاحظات تطلب منه، ومسؤولاً عن متابعة جميع الأنشطة في المحطة.

2/7 يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 15/04/1426هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة ، على أن تسند إليهم الوظائف الإشرافية بالمحطة.

8. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية :

1/8 يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة محطة الوقود وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة والمرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

القسم الحادي عشر

الاشتراطات الفنية

الاشتراطات الفنية

1. اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة لعام 2023 الصادر عن اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود

1/11 يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة محطة المحروقات وملحقاتها وفقاً لاشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة لعام 2023 الصادر عن اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود،

2. يجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال اللوائح والاشتراطات الصادرة عن:

1. وزارة البلديات والإسكان.
2. وزارة النقل والخدمات اللوجستية
3. الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
4. المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
5. مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة -الدليل الإرشادي للوصول الشامل.
6. وزارة السياحة، كلائحة مرفق الضيافة السياحي.
7. وزارة البيئة والمياه والزراعة.
8. كود البناء السعودي خصوصاً إصداراته الآتية:

- Saudi Building Code - General (SBC-201)
- Saudi Construction Code (SBC-301-306)
- Saudi Electrical Code (SBC-401)
- Saudi Mechanical Code (SBC-501)
- Saudi Energy Code (SBC-601)
- Saudi Sanitary Code (SBC-701-702)
- Saudi Fire Code (SBC-801)

8. الأكواد العالمية ذات العلاقة:

- NFPA 30
- NFPA 30A
- NFPA 70
- International Fire Code (IFC)

2. الغرامات والجزاءات

1/16 يلتزم المستثمر إنشاء وتشغيل وإدارة محطة محروقات وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات وما اشارت إليه والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بتحمل دفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة. وفيما لم يرد به نص في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية فسوف يكون ملتزماً بدفع الجزاءات التي تقررها شركة واحدة وفقاً لهذه الكراسة. ويحق لشركة واحدة إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.

12 القسم الثاني عشر

الملحقات

نموذج (٦) العرض المالي

الموقر،

سعادة الرئيس التنفيذي لشركة واحة للتنمية والتطوير

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى إعلانكم بتاريخ/...../2024م المتضمن رغبة الشركة لإنشاء وتشغيل وصيانة محطة وقود على طريق الخبر- العقير - سلوى الساحلي للقطعة رقم (ت٦) بالمخطط رقم ش ح (21/6)، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجحالة، وتم قبولنا للعقار على حالته .
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي :

القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار (غير شامل الضريبة)	
رقماً	كتابة
القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار (شامل الضريبة)	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن 25% من الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر									
اسم الشركة									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف									
ص.ب									
العنوان الوطني									
البريد الالكتروني									

نموذج (2) جدول سداد القيمة الإيجارية (بملاها مقدم العرض) يقدم ضمن المظروف المالي

رقم الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية (ريال سعودي) غير شاملة الضرائب	مبلغ الأجرة السنوية (ريال سعودي) شاملة جميع الضرائب	نسبة الزيادة % كل خمس سنوات	الملاحظات
الدفعة الأولى				دفعتان مقدمة عند توقيع العقد
الدفعة الثانية				
الدفعة الثالثة				فترة التجهيز
الدفعة الرابعة				
الدفعة الخامسة			10%	
الدفعة السادسة				
الدفعة السابعة				
الدفعة الثامنة			10%	
الدفعة التاسعة				
الدفعة العاشرة				
الدفعة الحادية عشر				
الدفعة الثانية عشر				
الدفعة الثالثة عشر			10%	
الدفعة الرابعة عشر				
الدفعة الخامسة عشر				
الدفعة السادسة عشر				
الدفعة السابعة عشر				
الدفعة الثامنة عشر			10%	
الدفعة التاسعة عشر				
الدفعة العشرون				
الدفعة الحادية والعشرون				
الدفعة الثانية والعشرون				
الدفعة الثالثة والعشرون			10%	
الدفعة الرابعة والعشرون				
الدفعة الخامسة والعشرون				

نموذج (3) محضر تسليم عقار

العقار	رقم العقد
اسم المستثمر	تاريخ العقد

أقرار

أقر أنني قد استلمت العقار المذكور بياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأنني قابلته على حالته في تاريخ استلامه في يوم : الموافق :/...../..... وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة محطة وقود وملحقاتها على طريق الخبر- العقير - سلوى الساحلي للقطعة رقم (ت1) بالمخطط رقم ش ح (21/6) بموجب عقد الاستثمار المبرم مع شركة واحة للتنمية والتطوير، وعلى ذلك أوقع.

<u>المستثمر</u> _____	<u>ممثل شركة واحة للتنمية والتطوير</u> _____
التوقيع _____	التوقيع _____
الختم	الختم

والله ولي التوفيق..

نموذج (4) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. أنه يملك كل الصلاحيات اللازمة لتنفيذ نطاق العمل الوارد في الكراسة بشروطه.

الختم	التوقيع	المستثمر
	-----	-----

12 القسم الثاني عشر

المرفقات

کروکی الموقع

شركة واحة للتطوير والنمو Waha Development Company	تقرير مساحي	شركة مسكون المسكون وعبدالله المسكون للإستشارات الهندسية رقم الترخيص: ٥١٠٦٣١٠٣ رقم الهاتف: ٥١٠٦٣١٠٣ البريد الإلكتروني: info@al-mamlaka.com دار المملكة دار الملكة للمملكة العربية السعودية الرياض - جدة - مكة المكرمة																																																												
رقم التقرير : ١ تاريخ التقرير : ١٤٤٦ / ٠٦ / ١٨ هـ																																																														
المالك / شركة واحة للتنمية والتطوير	بموجب الصك رقم ٨٦٢٠٣٩٠٠١٨٣٨																																																													
رقم الخطاب / ٤٦١١٠٣٦	صادر من / امانة الاحساء بتاريخ ١٤٤٦ / ٠٦ / ١٣ هـ																																																													
رقم القطعة / ت ١ محطة وقود	رقم المخطط / شح ٦ / ٣١																																																													
اسم المدينة / سلوى	اسم الحي / خارج الاحياء																																																													
جدول الاحداثيات حسب الطبيعة <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <thead> <tr> <th colspan="3">SYSTEM U.T.M.ZONE 39N DATUM W.G.S.84</th> </tr> <tr> <th>P.O.NO.</th> <th>E</th> <th>N</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>462834.2568</td> <td>2754418.7826</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>462941.2413</td> <td>2754523.9210</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>463048.3798</td> <td>2754416.9355</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>462939.3943</td> <td>2754311.7970</td> </tr> </tbody> </table> الحدود والمساحة <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th colspan="3">الحدود حسب الطبيعة</th> <th colspan="3">الحدود حسب الصك</th> </tr> <tr> <th>الاتجاه</th> <th>الحدود</th> <th>الطول</th> <th>الاتجاه</th> <th>الحدود</th> <th>الطول</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شمالا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> <td>شمالا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> </tr> <tr> <td>شرقا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> <td>شرقا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> </tr> <tr> <td>جنوبا</td> <td>القطعة رقم ٢</td> <td>١٥٠,٠٠</td> <td>جنوبا</td> <td>القطعة رقم ٢</td> <td>١٥٠,٠٠</td> </tr> <tr> <td>غربيا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> <td>غربيا</td> <td>شارع عرض ٢٠٠٠ متر</td> <td>١٥٠,٠٠</td> </tr> <tr> <td colspan="2">المساحة (م^٢)</td> <td>٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة</td> <td colspan="2">المساحة (م^٢)</td> <td>٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة</td> </tr> </tbody> </table>			SYSTEM U.T.M.ZONE 39N DATUM W.G.S.84			P.O.NO.	E	N	1	462834.2568	2754418.7826	2	462941.2413	2754523.9210	3	463048.3798	2754416.9355	4	462939.3943	2754311.7970	الحدود حسب الطبيعة			الحدود حسب الصك			الاتجاه	الحدود	الطول	الاتجاه	الحدود	الطول	شمالا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	شمالا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	شرقا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	شرقا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	جنوبا	القطعة رقم ٢	١٥٠,٠٠	جنوبا	القطعة رقم ٢	١٥٠,٠٠	غربيا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	غربيا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	المساحة (م^٢)		٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة	المساحة (م^٢)		٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة
SYSTEM U.T.M.ZONE 39N DATUM W.G.S.84																																																														
P.O.NO.	E	N																																																												
1	462834.2568	2754418.7826																																																												
2	462941.2413	2754523.9210																																																												
3	463048.3798	2754416.9355																																																												
4	462939.3943	2754311.7970																																																												
الحدود حسب الطبيعة			الحدود حسب الصك																																																											
الاتجاه	الحدود	الطول	الاتجاه	الحدود	الطول																																																									
شمالا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	شمالا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠																																																									
شرقا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	شرقا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠																																																									
جنوبا	القطعة رقم ٢	١٥٠,٠٠	جنوبا	القطعة رقم ٢	١٥٠,٠٠																																																									
غربيا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠	غربيا	شارع عرض ٢٠٠٠ متر	١٥٠,٠٠																																																									
المساحة (م^٢)		٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة	المساحة (م^٢)		٢٢٤٨٤,٠٠٠ بتقسيم الشطلة																																																									
المكتب المساحي مسئول مسؤولية كاملة امام الامانة والغير عن صحة الرفع المساحي الوارد في التقرير المساحي هذا التقرير المساحي هو ايضاح فقط لما هو على الطبيعة من اطوال وحدود ومساحة الختم																																																														



شركة واحة للتنمية والتطوير Waha Development Company