



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality  
وكالة الاستثمار

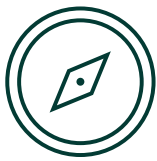
الاستثمار  
فورك

بوابة الاستثمار في المدن السعودية  
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة معهد تدريب ومعامل حرفية  
في حديقة الملك فهد المركزية



## الملخص التنفيذي للفرصة رقم 01-24-003001-67001



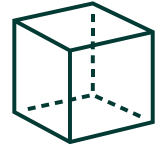
### النشاط:

معهد تدريب  
ومعامل حرفية



### الحي: الحديقة

حديقة الملك فهد  
المركزية



### مساحة المشروع:

4,958.64 م<sup>2</sup>



### قيمة الكراسة:

(3000 ريال)



### الموقع على الخارطة:

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



### مدة العقد (10) سنوات:

فترة التجهيز والإنشاء (5 %)



### تقديم أصل الضمان المالي

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



### طريقة التقديم:

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





## فهرس المحتويات

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....                                 | 0  |
| القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟.....     | ١٢ |
| القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم.....                       | ١٤ |
| القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....                 | ١٨ |
| القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف..... | ٢٠ |
| القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....                   | ٢١ |
| القسم السابع: الاشتراطات العامة.....                                | ٢٤ |
| القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة.....                                | ٣٠ |
| القسم التاسع: الاشتراطات الفنية.....                                | ٣٤ |
| القسم العاشر: المرفقات.....                                         | ٣٩ |



# القسم الأول:

## مقدمة وَ وصف العقار





## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### ١. التعريفات:

| المشروع                                                                                                                                                                                                                                | العقار                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.                                                                                                                                                        | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.                                                           |
| الأمانة                                                                                                                                                                                                                                | مقدم العطاء                                                                                                              |
| أمانة منطقة المدينة المنورة.                                                                                                                                                                                                           | هو المؤسسة، أو الشركة، أو الجمعية أو المؤسسة الخيرية التي تقدم عرضاً لدخول هذه المنافسة.                                 |
| النشاط                                                                                                                                                                                                                                 | الكراسة                                                                                                                  |
| تأهيل وتجهيز وتشغيل واستثمار معامل إنتاج وتسويق لرائدات الأعمال                                                                                                                                                                        | كراسة الشروط والمواصفات.                                                                                                 |
| الوزارة                                                                                                                                                                                                                                | المنافسة الإلكترونية                                                                                                     |
| وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                                                                                                | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص |
| المنافسة العامة                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                          |
| فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة. |                                                                                                                          |



## ٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة معهد تدريب ومعامل حرفية في حديقة الملك فهد، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

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

الهاتف: 0148217187 الرقم الموحد: 920022940

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

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

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

### ٣. وصف العقار:

| نوع النشاط   |                          | معهد تدريب ومعامل حرفية                                                           |
|--------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| موقع العقار  | المدينة: المدينة المنورة | البلدية: بلدية قباء                                                               |
|              | الحي: حي الحديقة         | الموقع: حديقة الملك فهد                                                           |
| نوع الموقع   |                          | مبنى قائم                                                                         |
| مساحة الموقع |                          | 4,958.64 م <sup>2</sup> (أربعة الاف وتسعمائة وثمانية وخمسون متراً مربعاً تقريباً) |

### الخدمات بالموقع:

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

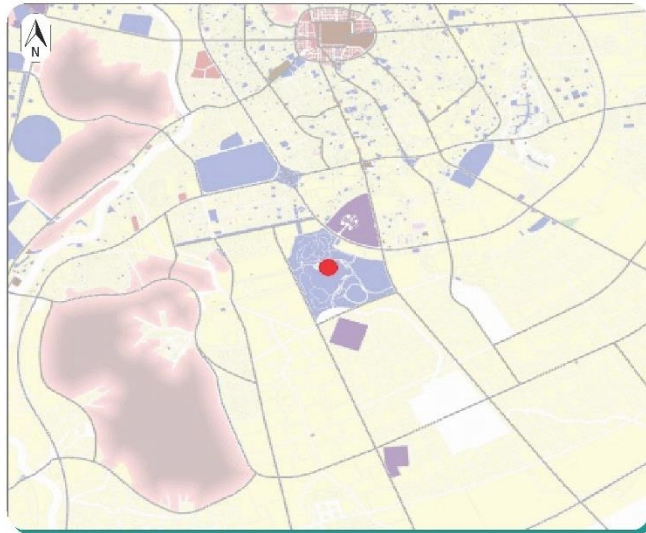
### بيانات أخرى:

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



#### ٤. بطاقة وصف المشروع:

| بطاقة وصف مشروع                                          |                 |             |               | أمانة منطقة<br>المدينة المنورة<br>Madinah Regional Municipality |  |
|----------------------------------------------------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| موقع بحديقة الملك فهد المركزية بجوار مبنى وكالة المشاريع |                 |             |               |                                                                 |  |
| رابط الوصول للموقع                                       | المدينة المنورة | اسم المدينة | 4958.64 م     | المساحة                                                         |  |
|                                                          | ت-14-3          | رقم القطعة  | 1328\م        | رقم المخطط                                                      |  |
|                                                          | اسم البلدية     | اسم الحي    | غير متوفر     | الإستخدام المعتمد                                               |  |
| Date : 2024-12-29<br>Time : 28:02:46                     | طويل الأجل      | نوع التاجير | مراكز تدريبية | النشاط المقترح                                                  |  |



|                                                                                                                                                         |                                                                                                                             |  |                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>بلدية المدينة المنورة<br/>Madinah City Regional Municipality</p> | <p>مقياس الرسم 1:3000</p>  <p>Meters</p> |  | <p><b>Coordinate system :</b><br/>Projection:<br/>Universal Transverse Mercator (UTM)<br/>Datum: WGS 1984<br/>Zone : 37N</p> |
|                                                                                                                                                         |                                                                                                                             |  |                                                                                                                              |



## ٥. قيمة الكراسة:

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

## ٦. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

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

**٧. السجلات والتراخيص النظامية:**

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

**٨. مكان التسليم:**

- ١/٨ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق:
  - الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
  - تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
- ٢/٨ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

**٩. نظام المنافسة:**

- ١/٩ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

## القسم الثاني:

لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟





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

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



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



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



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



# القسم الثالث:

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



## القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

### ١. من يحق له دخول المنافسة:

- ١/١ يحق للأفراد والمؤسسات والشركات الراغبة في الاستثمار ولها خبرة سابقة في مجال التدريب والتأهيل التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢/١ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢. لغة العطاء:

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

### ٣. مكان تقديم العطاءات:

- ٢/٩ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف بمقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: (المدينة المنورة - وكالة الاستثمار بمقر الغرفة التجارية - ص.ب 4952 - الرمز البريدي 41412).

### ٤. موعد تقديم العطاءات:

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

### ٥. موعد فتح المظاريف:

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

### ٦. تقديم العطاء:

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

- ٢/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٩ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٩ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٥/٩ أسلوب المفاضلة في هذه المنافسة سيتم على أساس تقديم أعلى قيمة إيجارية للمبنى القائم للتدريب النسائي والتعليم المهني بأمانة منطقة المدينة المنورة من خلال تأهيل المبنى القائم والذي يتوقع أن يستوعب حوالي (1000) متدرب سنوياً.

## ٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ١/٧ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٧ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

## ٨. مدة سريان العطاء:

- ١/٨ مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً، من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٩. الضمان:

- ١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوم) تسعون يوماً، من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

- ٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

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

## ١١. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

## ١٢. سرية المعلومات:

- ١/١٢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

# القسم الرابع:

## واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

### ٣. معاينة العقار:

١/٣ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## القسم الخامس:

## ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣. سحب العطاء:

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

### ٤. تعديل العطاء:

١/٤ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

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

# القسم السادس:

## الترسية والتعاقد وتسليم العقار



## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### ١. الترسية والتعاقد:

- ١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- ٢/١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤/١ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥/١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### ٢. فترة التوقف:

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

### ٣. تسليم الموقع:

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

# القسم السابع:

## الاشتراطات العامة

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



## القسم السابع: الاشتراطات العامة

### ١. توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣. الموافقات والتراخيص:

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

### ٤. تنفيذ الأعمال:

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

٢/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصاميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى الأمانة وبشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (A). وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: <https://www.amana-md.gov.sa/>

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

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

- ١/٥ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢/٥ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٣/٥ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٤/٥ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- ٥/٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

- ٦/٥ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٧/٥ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخضوع الوفر على المقاول.

## ٦. حق الأمانة في الإشراف:

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

## ٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- ١/٧ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.

## ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

- ١/٨ لا يجوز استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة (ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة مبنى حديقة الملك فهد (معهد تدريب ومعامل حرفية))، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعيد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

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

- ١/٩ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

**١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:**

١/١٠ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**١١. ضريبة القيمة المضافة:**

١/١١ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

**١٢. متطلبات السلامة والأمن:**

- ١/١٢ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة (مثل طرق مكافحة الحريق وإخلاء المكان عند الطوارئ).
- ٤/١٢ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٥/١٢ 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦/١٢ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- ٧/١٢ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية منت الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٨/١٢ الالتزام بتوفير سلالم آمنه للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.

- ٩/١٢ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٠/١٢ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

### ١٣. فسخ العقد

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- ١/١٣ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ٢/١٣ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
- ٣/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- ٤/١٣ بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- ٥/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه وذلك حسب تعميم وزير البلديات والإسكان المؤرخ في 1410/02/06 هـ المشار فيه إلى خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم 1336/4 في 1410/01/11 هـ بأنه لا مانع من قفل المحل أو العقار المؤجر من قبل الأمانة دون اعتراض من قبل المستثمر إذا لم يسدد المبلغ المستحق عليه بالكامل خلال شهرين من تاريخ استحقاقه.
- ٦/١٣ للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- ٧/١٣ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

### ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٤ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- ٢/١٤ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.



## ١٥. أحكام عامة:

- ١/١٥ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٥ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٥ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم اصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٥ تخضع هذه المنافسة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.

# القسم الثامن:

## الاشتراطات الخاصة



## القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

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

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتبدأ من السنة الثانية، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٣. النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٣ النشاط الاستثماري المسموح به هو "معهد تدريب ومعامل حرفية" من خلال القيام بتقديم الخدمات التالية:  
٢/٣ تدريب المواطنين على تصميم وإنتاج منتجات وطنية تعكس الهوية المحلية.  
٣/٣ تشمل نطاقات التدريب والتشغيل المجالات الصناعية التالية (الأعمال الخشبية، الفخاريات والسيراميك، المجوهرات ومنتجات الزينة، الصابون، المشغولات المعدنية، المشغولات الزجاجية، الألبسة، الأغذية المدينية)  
٤/٣ أن تكون مواصفات لمعايير برنامج اعتمادات (صنع المدينة) المعتمد من قبل إمارة منطقة المدينة المنورة.  
٥/٣ يجب أن تكون نسبة التوظيف 100% للمستفيدين من البرامج (ويشمل المواطنات وأبناء المواطنات وزوجات المواطنين).

### ٤. اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/٤ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.. إلخ.  
٢/٤ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.  
٣/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد الذين يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.  
٤/٤ يجب على المستثمر الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني التدريب وتكون معتمدة من استشاري متخصص.

٥/٤ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية لمباني التدريب وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٦/٤ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

#### ٥. الاشتراطات الأمنية:

١/٥ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٢/٥ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.

٣/٥ يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٤/٥ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبنى.

#### ٦. تأمين غرفة إسعافات أولية:

١/٦ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### ٧. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

١/٧ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص.

#### ٨. اللوحات الإعلانية

١/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الاعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.

## ٩. متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- ١/٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام SBC-201 حسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان للأبحاث.
- ٢/٩ يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ.

## ١٠. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

- ١/١٠ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذلك لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق وما يستجد عليها من تعديلات.

أو من خلال مسح الكود التالي:



لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الموقع [هنا](#)

القسم التاسع:

الاشتراطات الفنية



## القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

### ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه رقم (SBC201)، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### ٢. الاشتراطات التنظيمية:

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

### ٣. اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي كحد أدنى:

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى ولمحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسبة الخاصة بالتنفيذ.

- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

### ٢/٣ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

- ٣/٣ إعداد تصاميم أولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
  - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
  - مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحائي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- ٤/٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- تصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ..... إلخ).
  - التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
  - التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)
  - التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
  - المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

#### ٤. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر أن يلتزم بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٢/٤ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٣/٤ لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن (2.25 م) وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.
- ٤/٤ الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ، كما يجوز إنارة المكاتب ومرافق المدارس بإنارة صناعية.

- ٥/٤ الالتزام بتوفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية اللازمة.
- ٦/٤ الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.
- ٧/٤ يسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الحارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن ٣٪ من مساحة الأرض.
- ٨/٤ تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية والحماية من الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SB-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم.
- ٩/٤ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2%) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٠/٤ توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن (50 ديسبل) نهائياً و (45 ديسبل) مساءً طبقاً للمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.

## ٥. الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٥ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

## ٦. الاشتراطات الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مقاومة لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٣/٦ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات التالية:
- وحدات إنارة طوارئ.
  - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- ٤/٦ غرفة لمحولات شركة الكهرباء، مع مراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ٥/٦ تأمين مصادر طاقة احتياطية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ، ويمكن أن يكون مصدر واحد أو أكثر من المصادر التالية:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة محددة لتفادي المخاطر.

- استخدام وحدات الامداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ٦/٦ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
- ٧/٦ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي - شحن عام - مولد احتياطي).

## ٧. اشتراطات الأعمال الصحية:

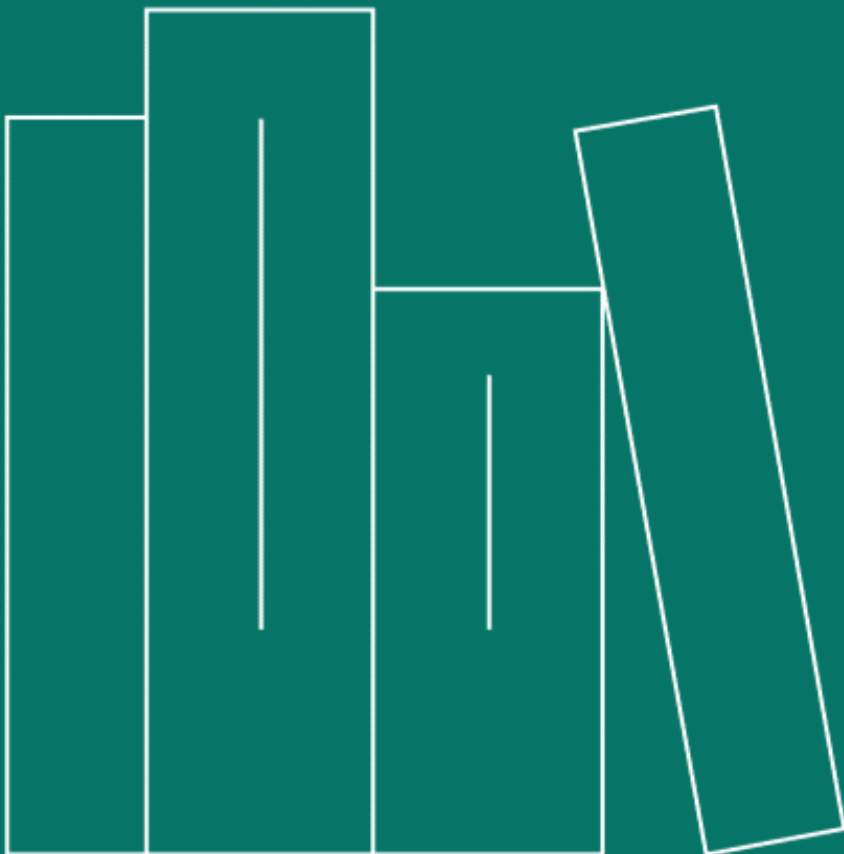
- ١/٧ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢/٧ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٧ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤/٧ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لتترات.

## ٨. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/٨ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- ٢/٨ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٣/٨ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- ٤/٨ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.

# القسم العاشر:

## المرفقات





## نموذج تقديم عطاء للمنافسة رقم (01-24-003001-67001) إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة معهد تدريب ومعامل حرفية في حديقة الملك فهد المركزية - (مرفق "1")

سعادة وكيل الأمين للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور في الصحف بتاريخ 1446/05/24هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة معهد تدريب ومعامل حرفية في حديقة الملك فهد المركزية، 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 للجهالة.

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

| قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة |        | القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد (ريال) |        |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|--------|
| رقماً                                                     | كتابةً | رقماً                                   | كتابةً |
|                                                           |        |                                         |        |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات...

|  |  |  |  |               |  |  |  |  |  |                  |
|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|--|------------------|
|  |  |  |  |               |  |  |  |  |  | الشركة / المؤسسة |
|  |  |  |  |               |  |  |  |  |  | السجل التجاري    |
|  |  |  |  | بتاريخ        |  |  |  |  |  | صادر من          |
|  |  |  |  | جوال ( ١ )    |  |  |  |  |  | هاتف             |
|  |  |  |  | جوال ( ٢ )    |  |  |  |  |  | فاكس             |
|  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  |  | ص. ب.            |
|  |  |  |  |               |  |  |  |  |  | العنوان          |

الاسم: .....

التوقيع: .....





## مرفق (٢): محضر تسليم عقار

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

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٤٦ هـ لاستخدامه في نشاط (معهد تدريب ومعامل حرفية) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معانيه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى). وعليه أوقع،،

المستثمر: ..... رئيس البلدية: .....

التوقيع: ..... التوقيع: .....

## مرفق (٣): إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٣ ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ
- الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمطابخ الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١ هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





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

| م  | المستند                                                                                                                                                                             | هل مرفق ؟ | هل موقع ؟ |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| ١  | نموذج العطاء                                                                                                                                                                        |           |           |
| ٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)                                                                                                          |           |           |
| ٣  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                      |           |           |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                                                                                                                 |           |           |
| ٥  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                           |           |           |
| ٦  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي. |           |           |
| ٧  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                                                                                           |           |           |
| ٨  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                               |           |           |
| ٩  | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                                                                                                |           |           |
| ١٠ | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة                                                                                                                                                     |           |           |
| ١١ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة                                                                                                                                     |           |           |
| ١٢ | العنوان الوطني                                                                                                                                                                      |           |           |

أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality



AMAANAALMADINAH AMAANA-MD.GOV.SA