

كراسة الشروط والمواصفات

اسم المنافسة

استثمر قلعة شمسان التاريخية

فهرس طلب

جدول المحتويات

1.	نبذة عن المملكة	5
2.	نبذة عن رؤية 2030	5
3.	نبذة عن الهيئة	6
4.	تمهيد	6
5.	مصطلحات	6
6.	الملكية الفكرية وسرية المعلومات	7
7.	تنويه	7
8.	الجهة المسؤولة	7
9.	ما يجب مراعاته قبل إعداد العرض	8
10.	ما يجب مراعاته عند إعداد العرض وتقديمه	8
11.	الشروط والأحكام الخاصة	9
12.	إدارة العروض	11
13.	نطاق العمل	13
14.	اشتراطات التنفيذ	15
15.	معايير التقييم	17
	المرحلة الأولى: التأهيل المسبق	17
	المرحلة الثانية: تقييم العروض	22
	نموذج رقم 1: الخبرة في المشروع	24
	نموذج رقم 2: تفاصيل المشاريع المستوفية للشروط	27
	نموذج رقم 3: المعلومات المالية	29
	نموذج رقم 4: فكرة المشروع ومفهومه وأسبابه	32
	نموذج رقم 5: تصميم المفهوم العام للمشروع	33
	نموذج رقم 6: إجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع	34
	نموذج رقم 7: خطة تنفيذ المشروع والجداول الزمنية المرتبطة بها	36



هيئة التراث
Heritage Commission



وزارة الثقافة
Ministry of Culture

- 37..... نموذج رقم 8: خطة إدارة الحماية على الأصول التراثية
- 38..... نموذج رقم 9: نموذج خطاب العرض الفني
- 39..... نموذج رقم 10: نموذج خطاب العرض المالي
- 40..... المرفق رقم (1) - خارطة الموقع
- 41..... المرفق رقم (2) - اتفاقية محافظة على سرية معلومات وعدم إفشائها
- 49..... المرفق رقم (3) - اتفاقية تحالف

جدول (1): أهم المواعيد وتواريخها ومعلومات التواصل

يتم إتباع كافة المواعيد المتعلقة بالمنافسة حسب الجدول أدناه.

الموعد	اليوم والتاريخ
تاريخ إصدار كراسة الشروط	2 يناير 2025م
تاريخ إرسال اتفاقية عدم الإفشاء	يحدد لاحقاً
آخر موعد لاستلام الاستفسارات	2 مارس 2025م
آخر موعد لتقديم العروض (الساعة 4:00م).	27 مارس 2025م
موعد فتح العروض	6 أبريل 2025م
تاريخ ترسية المنافسة	يحدد لاحقاً
تاريخ توقيع العقد	يحدد لاحقاً
بريد إلكتروني: hc.investment@moc.gov.sa	

1. نبذة عن المملكة

تُعد المملكة العربية السعودية أكبر الدول في شبه الجزيرة العربية، كما تُعتبر مهد العديد من الحضارات. وتضم أراضيها الكثير من الثروات التي لم تُستغل بعد. وعاصمة المملكة هي مدينة الرياض.

تعتبر المملكة مهد الكثير من الأحداث التاريخية البارزة، والعديد من الحضارات منذ ما قبل الإسلام، وخلال فترة الدعوة، والعصور اللاحقة، ومن ضمن أبرز هذه الأحداث: تأسيس المملكة، وتوحيدها على يد جلالة الملك عبد العزيز آل سعود -رحمه الله-، إلى جانب اكتشاف النفط، وتعتبر السعودية إحدى أكبر الدول المنتجة للنفط، كما تضم أكبر احتياطي نفطي في العالم.

ارتكزت السعودية في التاريخ المعاصر على النفط لدفع عجلة اقتصادها. ثم اعتمد مجلس الوزراء السعودي في عام 2016م خلال إحدى جلساته رؤية المملكة 2030، والتي تركز على الثروات غير النفطية، كما تحدد بكل وضوح ثلاث ركائز أساسية تدعم خطة عملها، وهي: بناء، ووطن حيوي ومزدهر وطموح.

2. نبذة عن رؤية 2030

تعتمد رؤيتنا الرائدة على ثلاثة محاور: مجتمع حيوي، اقتصاد مزدهر، ووطن طموح، وتعتبر الركيزة الأولى أمراً ضرورياً لتحقيق الرؤية، كما تُشكل الأساس الصلب لازدهار اقتصادنا، فنحن نؤمن بأهمية المجتمع الحيوي؛ حيث يعيش أبناء مجتمعنا وفق مبادئ الإسلام المعتدل، مع الاعتزاز بهويتهم الوطنية وتراثهم الحضاري القديم، كما ينعمون بحياة كريمة في بيئة جميلة، مُحاطين برعاية أسرهم، وبدعم نظام رعاية اجتماعية وصحية متميزة.

أما بخصوص الركيزة الثانية: فيوفر الاقتصاد المزدهر الفرص للجميع؛ من خلال بناء نظام تعليمي يتماشى مع حاجات السوق، إلى جانب توفير الفرص الاقتصادية لرؤاد الأعمال والمنشآت الصغيرة والشركات الكبيرة على حد سواء، وبالتالي ستتطور أدواتنا الاستثمارية لإطلاق العنان لقطاعنا الاقتصادي الواعدة؛ إلى جانب تنوع الاقتصاد، وتوفير فرص العمل. كما سينمو اقتصادنا وتحسن جودة خدماتنا من خلال خصخصة بعض الخدمات الحكومية، وتحسين البيئة التجارية، وجذب أفضل المواهب وأنجح الاستثمارات على الصعيد العالمي، بالإضافة إلى استغلال موقعنا الاستراتيجي الفريد الذي يربط ثلاث قارات معاً.

نؤمن بأن وطننا طموح بفضل ما نسعى لتحقيقه، وسنسعى لتعزيز الكفاءة وتحمل المسؤولية على كافة الأصعدة.

وتعتمد ركيزتنا الثالثة على حكومة عالية الأداء، تتسم بالفعالية والشفافية والمساءلة، تعمل على تمكين كافة أطراف المجتمع. وسنسعى أيضاً لبيئة الأجواء المناسبة للمواطنين والقطاع الخاص والمؤسسات غير الربحية من أجل تحمل مسؤولياتهم وتنمية حسن المبادرة في مواجهة التحديات واستغلال الفرص المتاحة.

سلطنا الضوء في كل من هذه الركائز على مجموعة من الالتزامات والأهداف؛ تعبيراً عن طموحنا، وتجسيداً لما نسعى لتحقيقه. وستمثل هذه الرؤية النقطة المرجعية لقراراتنا المستقبلية حتى تتماشى كافة المشاريع القادمة مع محتوى الرؤية. وحتى تتضح خطواتنا القادمة؛ قمنا بتهيئة الأرضية اللازمة، وإطلاق بعض البرامج التنفيذية في مجلس الشؤون الاقتصادية والتنمية. وسنطلق الآن المجموعة الأولى من البرامج الحيوية؛ سعياً لتحقيق أهدافنا، والوفاء بالتزاماتنا. فلا يمكن تحقيق النجاح المستمر إلا عندما يُبنى على أساسات صلبة ومتينة. وستحقق رؤيتنا القائمة على جوانب القوة في وطننا الاستقرار المنشود وترى مستقبلاً أكثر إشراقاً لبلدنا وشعبنا الحبيبين.

للمزيد من المعلومات عن رؤية 2030 [اضغط هنا](#).

تعتبر الثقافة أحد الجوانب المهمة المساهمة في تحقيق الرؤية، وإرساء ركائزها. وبالتالي أنشئت وزارة الثقافة السعودية في الثاني من شهر يونيو 2018م، وتمثل الوزارة التقدم الثقافي للمملكة على الصعيدين المحلي والعالمي، كما ستسعى للحفاظ على الإرث التاريخي للمملكة، وتعزيز مستقبل غني بالحضارة؛ من خلال دعم الفن والثقافة. وتتولى الوزارة دوراً حيوياً في تحقيق برنامج التحول الطموح للمملكة المتمثل في رؤية 2030.

أطلق العمل رسمياً في وزارة الثقافة بتاريخ 27 مارس 2019م؛ حيث أعلنت عن رؤيتها الثقافية للمملكة، وحددت تطلعاتها الرئيسية، وهي: تعزيز الثقافة بصفتها أسلوب حياة، وتمكين الثقافة من الإسهام في النمو الاقتصادي، وتوفير فرص التبادل الثقافي على الصعيد العالمي. كما أعلنت الوزارة عن تحديد 16 قطاعاً ضمن أولوياتها؛ سعياً منها لدعمها وتنميتها.

للمزيد من المعلومات عن الرؤية الثقافية [اضغط هنا](#).

شهدت السنة الأولى لعمل الوزارة تحقيق عدد من النجاحات؛ من ضمنها: تنظيم عدد من الفعاليات البارزة في مجالات الفنون البصرية والاستعراضية، وعروض الأزياء، والتراث الثقافي؛ مما استدعى تغطية إعلامية على الصعيد العالمي. وقد تم تمثيل الوزارة في فعاليات ثقافية دولية؛ مثل معرض بينالي البندقية، كما عقدت شراكات ثقافية دولية هامة، وأدارت حملة دبلوماسية ثقافية ناجحة، مما نتج عنه في نهاية المطاف مشاركة المملكة في مجلس اليونسكو. كما تم إطلاق مبادرات رئيسية تشكل جزءاً من الرؤية الثقافية (مثل تطوير 11 هيئة قطاعية ثقافية مستقلة، وتأسيس صندوق التنمية الثقافي)؛ مما يشير إلى التطور السريع الحاصل ضمن هذه الفترة الزمنية القصيرة.

3. نبذة عن الوزارة

تسعى وزارة الثقافة للحفاظ على الإرث الثقافي والقيم الاجتماعية ونشرها حول العالم من خلال توفير وتشجيع المناخ الملائم للإبداع وزيادة المحتوى السعودي في الأدب والمسرح والفنون والسينما والموسيقى، مما سيخلق فرص عمل جديدة وواعدة للشباب السعودي وتعزيز القوة الناعمة. وتدعم المحاور والأهداف الرئيسية لوزارة الثقافة تحقيق أحد أهم ركائز رؤية 2030 والتي تتضمن:

- تعزيز الهوية السعودية.
- تعزيز التراث الفني السعودي.
- الحفاظ على الإرث الثقافي.
- الحفاظ على القيم الاجتماعية.
- رعاية الإبداع والمبدعين.
- احتضان الموهوبين.

4. تمهيد

ترغب وزارة الثقافة في طرح منافسة عامة بين الراغبين بالمشاركة في المنافسة لاستثمار قلعة شمسان وفق الشروط والمواصفات الواردة في هذه الوثيقة.

وتدعو الوزارة المتنافسين، قبل البدء في إعداد عروضهم، إلى قراءة هذه الشروط وفهمها جيداً حيث إن المعلومات المطلوبة وجميع الشروط التي تتضمنها هذه الكراسة تعتبر، بالإضافة إلى عرض المنافس الفائز، جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيوقع مع المستثمر بعد ترسية المشروع، ومطلوب من جميع الراغبين في تقديم عروضهم لتنفيذ الأعمال الواردة بهذه الكراسة الإلتزام بجميع ما ورد فيها التزاماً مطلقاً، تأكيداً لذلك، يجب التوقيع على جميع صفحات الكراسة والنماذج المرفقة بها من قبل المفوضين بالتوقيع عن المتنافسين مع ختم كل صفحة بالختم المعتمد الخاص بالمنافس مقدم العرض، علماً بأن تقديم العرض يعتبر بمثابة قبول لجميع الشروط المذكورة في هذه الكراسة.

5. مصطلحات

يكون للمفردات والعبارات التالية ما يقابلها من معاني أينما ورد ذكرها أدناه:

المشروع	مشروع استثمار قلعة شمسان بإعادة تأهيل القلعة وإدارتها وتشغيلها وصيانتها طوال مدة العقد.
الشروط والمواصفات	تعني جميع الشروط والمواصفات الواردة والمشار إليها في هذه الكراسة، وكذلك جميع الإضافات أو التعديلات لتلك الشروط والمواصفات.
الموافقة والاعتماد	تعني الموافقة الكتابية.
المتنافس	الشركة أو تحالف الشركات المشاركة في إجراءات المنافسة وفقاً لشروط الكراسة.
المستثمر	المتنافس الفائز الذي رست عليه المنافسة وتم توقيع العقد معه وفقاً لشروط الكراسة.
الوزارة	وزارة الثقافة.
الهيئة	هيئة التراث.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات لمشروع استثمار قلعة شمسان.

6. الملكية الفكرية وسرية المعلومات

إن الملكية الفكرية لأي وثائق مقدمة من الوزارة أو الهيئة والوثائق والتقارير والمخططات المقدمة ضمن إجراءات المنافسة أو المنبثقة عن المشروع تعود إلى وزارة الثقافة وليس للمتنافس أو المستثمر أي حق قانوني في استخدام أي من الوثائق والأوراق والتقارير والمخططات أو نسخها أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها لأي طرف ثالث، كلياً أو جزئياً، لغبر حاجات المنافسة أو المشروع بعد الترسية، من دون موافقة مسبقة صريحة وخطية من الوزارة، وإن جميع ما يتم ذكره في الكراسة من بيانات وأفكار وتفاصيل بالإضافة إلى المعلومات التي يتم تبادلها بأي طريقة كانت ويشمل ذلك البريد الإلكتروني والمستندات الورقية والرقمية تعتبر سرية وخاصة بوزارة الثقافة وتم تزويدكم بالمعلومات من أجل المشاركة بالمنافسة فقط، ويحظر على المنافس الإفصاح عن الكراسة أو عن أي جزء من المعلومات المتضمنة بداخلها لأي شخص أو أي شركات أخرى وليس له حق التصرف بطريق الاقتباس أو الاختزال أو بنسخ جزء منها، أو كشفها دون موافقة خطية، إلا لموظفي المنافس المشاركين بشكل مباشر في التحضير للرد على هذه الكراسة وبالقدر المطلوب لإعداد العرض، بالإضافة إلى ذلك، يلتزم كل متنافس بعدم الإفصاح عن صيغة ومحتوى عرضه أو إعادة إنتاج أو تقديم نسخ من عرضه لأي جهة أخرى دون موافقة خطية مسبقة من قبل الوزارة.

تكون ملكية وثائق المنافسة وجميع نسخها للوزارة ويجب على المنافسين إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الوزارة فيما يتعلق بالكراسة عند طلبها ودون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر. كما يجوز للوزارة الطلب إلى المنافسين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها.

كما يجب التوقيع على اتفاقية عدم الإفصاح عن المعلومات بين الوزارة والشركات المدعوة للمشاركة في إجراءات المنافسة وتقديم الإتفاقية الموقعة مع العرض، يلتزم المنافسون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات متعلقة بالمنافسة أو المشروع سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها أو نشرها بأي وسيلة.

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز (أو العروض الفائزة) للوزارة، ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.

7. تنويه

لا يجوز أن تفسر الكراسة بأي حال من الأحوال على أنها التزام تعاقدي أو قانوني من طرف الوزارة أو طلب أو تصريح بأداء العمل، وإن الغرض الأساس من المعلومات المتوفرة في الكراسة هو تمكين المنافس من صياغة عرض متكامل استجابة لمتطلبات إجراءات المنافسة، على المنافسين استكمال الشروط والمواصفات الواردة في الكراسة بدراسات إضافية لتحديد أي اشتراطات ومواصفات فنية وجوانب قانونية إضافية غير واردة في الكراسة وإجراء تقييم كامل ومستقل لها على مسؤوليتهم ونفقتهم، لذلك تقع المسؤولية على المنافس فيما يتعلق بتحديد أي معلومات غير واردة في الكراسة مطلوبة لإعداد العرض. وسيتم اعتبار الكراسة جزءاً من العقد الذي سيتم توقيعه مع المنافس الفائز، إذ يعتبر كل متنافس موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام الكراسة والمنافسة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض.

8. الجهة المسؤولة

الجهة المسؤولة عن المنافسة هي هيئة التراث ما لم يتم توجيه المنافسين لجهة اتصال أخرى عن طريقها وفي حال وجود طلبات استيضاح أو استكمال بيانات من قبل المنافس يجب توضيحها مع إدارة الاستثمار وتطوير الأعمال – هيئة التراث وأي بيانات يحصل عليها المنافس عبر اتصالات مع جهات أخرى تعتبر بيانات غير رسمية وقد تؤدي إلى رفض عرض المنافس وجميع الطلبات الشفهية لا يعتد بها رسمياً.

وعليه، يجب مراعاة إرسال جميع الأسئلة الفنية والطلبات المتعلقة بالكراسة حسب التاريخ الموضح في الجدول رقم (1) عن طريق الإرسال إلى البريد الإلكتروني hc.investment@moc.gov.sa وقد لا تقوم الهيئة بالرد على أي استفسارات ترسل بعد هذا التاريخ.

وتبذل الهيئة كل الجهود الممكنة للرد على الاستفسارات المقدمة ويجوز للوزارة عقد اجتماعات للحصول على توضيحات من بعض المنافسين، وتحتفظ الهيئة بحقها في تحديث أو تعديل الكراسة أو أي جزء منها في أي مرحلة من مراحل إجراءات المنافسة.

أما بالنسبة للعروض فيجب إرسالها خلال الفترة المحددة وفق الشروط الموضحة في فقرة إدارة العروض من الكراسة.

9. ما يجب مراعاته قبل إعداد العرض

- أ- يجب على المتنافس أن يتحرى قبل رفع ملفات العرض عن طبيعة الأعمال المتقدم لها والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة كافة التفاصيل وما يمكن أن يؤثر على عرضه ومخاطر التزاماته.
- ب- يجب على المتنافس أن يسعى للحصول على كافة المعلومات الضرورية واللازمة لتنفيذ المشروع، وأن يقوم بفحص موقع المشروع ومعاينته معاينة نافية للجهالة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة وكذلك الأماكن المحيطة به، ويعتبر المتنافس قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعرضه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص موقع المشروع والأعمال المتعلقة به.
- ج- لن يعفى المتنافسون الذي قبلت عروضهم من الجزاءات أو الغرامات المنصوص عليها في العقد والأنظمة واللوائح السارية في حال وجود أي تقصير أو إهمال من جانب المتنافسين في الحصول على المعلومات الكافية التي تتعلق بموضوع المنافسة أو قد تؤثر في تنفيذ المشروع.
- د- لا يجوز استخدام هذه الكراسة أو أي مناقشات خاصه بها أو العقد الموقع مع المستثمر بعد الترسية في أي أغراض دعائية بدون إذن خطي بذلك من الوزارة أو الهيئة.
- هـ- سيتم تطبيق الضرائب وذلك وفق الأنظمة واللوائح المعتمدة والمملكة العربية السعودية.

10. ما يجب مراعاته عند إعداد العرض وتقديمه

- تقدم العروض بواسطة مطروفين أو ملفين في ومالي.
- يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع ممن يملك حق التمثيل النظامي للمتنافس (النموذجين رقم 9 و 10).
- تقدم جميع العروض باللغة العربية ويجوز إضافة نسخة باللغة الإنجليزية على أن تكون اللغة العربية هي المعتمدة.
- لايجوز تقديم عرض مرادف أو بديل.
- على المتنافس الإطلاع على كافة شروط الكراسة قبل تقديم عرضه.
- على المتنافس الأخذ بعين الاعتبار بتصاميم الهوية العمرانية الخاصة بالموقع والالتزام بالكود العمراني الخاص بمنطقة عسير وعدم الخروج عن المألوف. (ملف الكود العمراني)
- يجب على المتنافس تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات الواردة في الكراسة، ولا يجوز شطب أي بند من اشتراطات التنفيذ الواردة في هذه الكراسة، أو إجراء أي تعديل أو تحفظ عليها مهما كان نوعه، وسيتم استبعاد العرض المخالف لذلك.
- يجب دائماً وضع البيانات المالية رقماً وكتابة، وفي حال وجود اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين رقماً كانت العبرة للسعر المبين كتابة، كما لايجوز التعديل مهما كان نوعه على الأسعار وإن أي تصحيح يجريه المتنافس يجب إعادة كتابته رقماً وكتابة والتوقيع عليه وختمه.
- يجب على المتنافس تحديد السعر الإجمالي في عرضه المالي شاملاً لكافة المصاريف والضرائب والرسوم مهما كان نوعها.
- على المتنافس التحقق من صفحات ومعلومات الكراسة، وفي حال افتقاد إحدى الصفحات أو وجود صفحة إضافية أو مهمة المضمون عليه اطلاعاً عليها في الحال لتصحيح الخطأ قبل آخر موعد لتقديم العروض، ولا يقبل له أي اعتراض أو شكوى أو استفسار بعد ذلك.
- يجب تسليم العروض قبل الوقت المحدد في الكراسة ويكون بموجب خطاب موجه إلى وزارة الثقافة (نموذج 9 و 10)، ولا يعتد بأي عرض يصل إلى الهيئة بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض.
- تكون مدة سريان العروض تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض، ويجوز للوزارة تمديد سريان العروض إذا ما اقتضت الضرورة ذلك.

- يجب أن يحتوي العرض على جميع المعلومات والبيانات والجداول والمستندات المشار إليها في هذه الكراسة بمجموعها بدون نقص، وإذا كان العرض غير كامل يجوز استبعاده بإعتباره غير مستوفٍ للشروط والمواصفات.
- يجوز أن يقدم العرض من تحالف شركات، مع تحديد اختصاص كل شركة من شركات التحالف من ضمن الاختصاصات المطلوبة وفقاً للفقرة (15) أدناه، مع مراعاة الضوابط التالية:
- أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية مبرمة بين أعضاء التحالف المتضامنين مصدقة من الغرفة التجارية (مرفق رقم 3).
- أن تختتم وتوقع وثائق العرض ومستنداته، من جميع أعضاء التحالف المتضامنين، ويرفق أصل الاتفاقية مع العرض مختوم بالختم الرسمي لكل عضو من أعضاء التحالف المتضامنين ومصدق من الغرفة التجارية.
- لا يجوز لأحد أعضاء التحالف المتضامنين التقدم بعرض منفرد أو التضامن مع متنافس آخر للمشروع نفسه.
- لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها دون موافقتنا الخطية على التعديل المطلوب.
- قد يتم تضمين أجزاء من الكراسة وعرض المتنافس الفائز واشترطات نظامية أخرى في العقد الذي سوف يوقع بعد الترسية.
- تحتفظ الهيئة بحق إجراء مفاوضات تتعلق بجميع جوانب العرض المقدم من قبل المتنافسين.
- يجب أن يوقع العرض ممن يملك حق تمثيل المتنافس نظاماً.

11. الشروط والأحكام الخاصة

- يحق للهيئة:
- تعديل أي شرط من شروط الكراسة وذلك قبل ترسية المنافسة.
- إعادة طرح الكراسة بشكل كامل أو جزئي.
- ترسية جميع الأعمال والخدمات لمتنافس واحد، أو القيام بترسيات مجزأة لعدة متنافسين.
- الحفاظ على جميع، أو جزء من، الأعمال أو الخدمات لمصلحة الوزارة أو الهيئة.
- الاستبعاد الفوري للمتنافسين الذين يخالفون شروط وأحكام الكراسة أو الأنظمة واللوائح السارية.
- لا يحق للمتنافسين سحب عروضهم قبل موعد فتح المظاريف كما لا يجوز لهم إجراء أي تعديل في عروضهم بعد تقديمها.
- يجب ألا يقوم أي من موظفي المتنافسين بالتواصل مع أي من موظفي الهيئة، ما عدا إدارة الاستثمار وتطوير الأعمال وفقط فيما يخص هذه المنافسة حصراً ووفقاً لقنوات الاتصال المحددة في الكراسة حصراً.
- يلتزم المتنافس والعاملون لديه والشركات التابعة له، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ الأعمال وتقديم الخدمات ضمن نطاق هذه المنافسة، بإبلاغ الهيئة والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الوزارة أو الجهات التابعة لها.
- يجوز للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخطر جميع المتنافسين بالتأجيل خطياً.
- للهيئة إلغاء المنافسة قبل الترسية دون أي مسؤولية.

الضمان الابتدائي

يجب أن يقدم مع العرض ضمان لا يقل عن 1% من قيمة الإيجار المعروض لسنة واحدة، 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 الهيئة أو الوزارة، دون حاجة

إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العروض، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

يستبعد كل عرض لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من النسبة المحددة أو مدة سريانه أقصر من المدة المطلوبة أو مقدماً بغير اسم المتنافس وليس للمتنافس الحق في الاعتراض على قرار استبعاده.

يرد الضمان لأصحاب العروض غير المقبولة خلال 14 يوماً من تاريخ البت في الترسية وبالنسبة للمتنافس الفائز، يستبدل الضمان الابتدائي بضمان بنكي نهائي خلال ثلاثين يوماً من خطاب ترسية المنافسة.

الترسية والتعاقد

يتم إخطار المتنافس الفائز الذي رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية. كما تلتزم الهيئة بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه بفترة توقف لا تقل عن 5 أيام ولا تزيد عن 10 أيام، ولا يجوز خلالها اعتماد الترسية أو توقيع العقد الاستثماري وذلك لتمكين مقدمي العروض الآخرين من التظلم من قرار الترسية أمام لجنة التظلمات.

يتم إخطار المتنافس الفائز فور انتهاء فترة التوقف بمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد. وإذا لم يراجع الهيئة خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حال تخلفه عن مراجعة الهيئة بعد المدة الإضافية يلغى قرار الترسية وذلك دون الإخلال بحق الهيئة بالرجوع على المتنافس الفائز للتعويض عما لحق بها من ضرر ومصادرة الضمان الابتدائي المقدم منه.

يجب على المتنافس الفائز تقديم خطاب ضمان بنكي نهائي بنسبة 25% من قيمة الإيجار السنوي خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ خطاب ترسية المنافسة، يكون الضمان واجباً ومستحق الدفع عند أول طلب من جانب الهيئة، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم. ويجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن تكون قيمته خالية من أية حسومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم أو النفقات الأخرى. تحتفظ الهيئة بالضمان النهائي إلى أن يفي المستثمر بالتزاماته العقدية وفق أحكام العقد وشروطه واستلام الهيئة المشروع استلاماً نهائياً، وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

تسليم الموقع

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستثمر خلال موعد أقصاه ثلاثين يوماً من تاريخ توقيع العقد ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره بخطاب على عنوانه المدون في العقد وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

اللغة المستخدمة

اللغة العربية هي اللغة المعتمدة في التواصل والتنبيهات التي سترسل أثناء مراحل المنافسة وجميع المتطلبات الفنية والتقارير والوثائق.

المسؤولية القانونية للمتنافسين

يجب أن يمثل المتنافسين لمتطلبات الكراسة وجميع أنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية. وتفترض الهيئة بأن المتنافسين على دراية بالبيئة القانونية في المملكة وجميع أنظمتها ولوائحها.

تكاليف المنافسة

تعتبر جميع النفقات والتكاليف الناتجة عن تجهيز العرض من مسؤوليات المتنافس وحده، وتشمل (دون تحديد) تكاليف إعداد وتقديم العرض، والدراسات المالية والفنية والقانونية، وزيارة الموقع وتزويد الهيئة بأية معلومات إضافية، وحضور المقابلات والمشاركة في أي مفاوضات لاحقة.

النظام السائد

تخضع الكراسة وإجراءات المنافسة للأنظمة واللوائح المعمول بها بالمملكة العربية السعودية.

12. إدارة العروض

يتألف عرض المتنافس من عرض فني وعرض مالي يتم إعدادهما وفقاً لما يلي:

تعليمات العرض الفني:

1- العرض الفني هو عبارة عن عرض تذكر فيه جميع التفاصيل الفنية المحددة ضمن كراسة الشروط والمواصفات. **دون ذكر أسعار البنود.**

البنود.

- 2- يتم توجيه العرض الفني إلى هيئة التراث (نموذج رقم 9).
- 3- يجب أن يحتوي العرض الفني على ما يلي:
 - استجابة المتنافس لمستندات ومعلومات ومعايير التقييم الواردة في الفقرة (15).
 - البرنامج الزمني المقترح من المتنافس لتنفيذ التزاماته خلال فترتي إعادة التأهيل والادارة والتشغيل والصيانة وفقاً لشروط الكراسة.
 - موجز عن انجازاته للأعمال المماثلة أو تنفيذه للأعمال والتعهدات على مستوى هذا المشروع وأي بيانات تثبت كفاءته وملاءته المالية والفنية للقيام بإنجاز الأعمال حيث سيؤخذ ما ورد أعلاه بالاعتبار عند تقييم العروض.
 - تصميم نموذجي للمشروع الاستثماري وفقاً للأنشطة الاستثمارية المسموح بها في الموقع والمحددة في الفقرة (13) من الكراسة.
 - خطة حماية الموقع.
 - عقد المتنافس مع الشركة المنفذة لأعمال إعادة تأهيل وصيانة القلعة على أن يتضمن التزامها بتنفيذ الأعمال وفقاً للمواصفات الفنية الواردة في الكراسة وشروط العقد طيلة مدته ويلزم المتنافس بالتعاقد مع هذه الشركة للجزئية المعنية من المشروع ويتم تضمين ذلك في العقد الذي سيرم معه حيث ستؤخذ مؤهلات الشركة المذكورة في الاعتبار عند تقييم العروض، تطبق المعايير الفنية الواردة في البند الأول من المادة (15) من الكراسة على الشركة المقترحة من المتنافس في حال لم تكن المعايير المطلوبة متوفرة لدى المتنافس.
 - عقد المتنافس مع الشركة المنفذة لأعمال إدارة وتشغيل القلعة على أن يتضمن التزامها بتنفيذ الأعمال وفقاً للمواصفات الفنية الواردة في الكراسة وشروط العقد طيلة مدته ويلزم المتنافس بالتعاقد مع هذه الشركة للجزئية المعنية من المشروع ويتم تضمين ذلك في العقد الذي سيرم معه حيث ستؤخذ مؤهلات الشركة المذكورة في الاعتبار عند تقييم العروض.
 - تطبق المعايير الفنية الواردة في البند الأول من الفقرة (15) من الكراسة على الشركة المقترحة من المتنافس في حال لم تكن المعايير المطلوبة متوفرة لدى المتنافس.
- 4- يمكن للمتنافسين تقديم معلومات إضافية في ملاحق إضافية دون ضمان أن يتم النظر في هذه الملاحق بغرض تقييم العرض المقدم.
- 5- يجب التوقيع على العرض الفني والختم على كافة صفحاته ومرفقاته مع كراسة الشروط والمواصفات من المفوض بالتوقيع عن المتنافس.
- 6- يجب أن يحتوي العرض الفني المقدم على البيانات التالية للمتنافس (وإذا كان المتنافس تحالف شركات لكل شركة عضو في التحالف) ولكل من الشركات أو الجهات التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المشروع عليه:
 - أ- الاسم الكامل "القانوني".
 - ب- المجال الرئيسي لأعماله المنفذة.
 - ج- تاريخ وقرار التأسيس.

د- الهيكل التنظيمي مشيراً إلى المناصب الرئيسية.

هـ- موقع المكتب الرئيسي وعدد موظفيه وفروعه بالمملكة العربية السعودية.

و- عدد سنوات الخبرة بشكل عام والسوق السعودي بشكل خاص.

ز- عدد الموظفين الكلي وحجم فريق العمل المحلي.

ح- العملاء السابقين الذين يمكن الرجوع إليهم.

ملاحظة: يجب عدم إضافة أي شروط وأحكام في العرض الفني

يجب إرفاق الوثائق التالية مع العرض الفني لكل من المتنافسين (وإذا كان المتنافس تحالف شركات لكل شركة عضو في التحالف) والشركات أو الجهات التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المنافسة عليه، على أن تكون سارية المفعول أثناء فتح العروض:

- أ- السجل التجاري، أو التراخيص النظامية في مجال الأعمال المتقدم لها متى كان المتنافس (أو الشركة أو الجهة التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المنافسة عليه) غير ملزم نظاماً بالقيد في السجل التجاري.
- ب- شهادة سداد الزكاة أو الضريبة، أو كليهما متى كان المتنافس (أو الشركة أو الجهة التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المنافسة عليه) ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة.
- ج- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وسداد الحقوق التأمينية.
- د- شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف.
- هـ- شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية، متى كان المتنافس (أو الشركة أو الجهة التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المنافسة عليه) ملزماً نظاماً بالانتساب إلى الغرفة.
- و- رخصة الاستثمار إذا كان المتنافس (أو الشركة أو الجهة التي يقترح التعاقد معها لتنفيذ المشروع في حال ترسية المنافسة عليه) مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي.
- ز- شهادة تصنيف في مجال الأعمال المتقدم لها، إذا كانت تلك الأعمال مما يشترط لها التصنيف.
- ح- شهادة الانتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين.
- ط- ما يثبت أن المنشأة من المنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية، إذا كانت المنشأة من تلك الفئة، وذلك حسب ما تقرره الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة.
- ي- خطاب الحساب البنكي معتمد من البنك بالاسم المطابق للسجل التجاري باللغة العربية.

تعليمات العرض المالي:

- 1- يجب توجيه العرض المالي إلى هيئة التراث (نموذج رقم 10).
- 2- يجب أن يكون العرض المقدم ساري حتى تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض.
- 3- يجب أن تكون الأسعار مدونة أرقاماً وكتابةً ومقدمة بالريال السعودي.
- 4- يكون الايجار المعروض شاملاً لكافة التكاليف الاستثمارية والتشغيلية وغيرها من التكاليف لكامل مدة المشروع.
- 5- يعتبر المتنافس وحده مسؤولاً عن كافة المصاريف والالتزامات أيّاً كان نوعها لكامل مدة المشروع بما في ذلك جميع الأسعار والتكاليف والمصاريف والضرائب والرسوم التي قد تستحق للسلطات المختصة في إطار المشروع.

6- يحدد المتنافس قيمة الإيجار السنوي الذي يعرض دفعه عن كل سنة عقدية بعد انتهاء فترة إعادة التأهيل، ويدفع الإيجار للهيئة سنوياً.

7- يجب على المتنافس التوقيع على العرض المالي من الشخص المفوض نظاماً وختمه بالختم المعتمد.

8- يتحمل المتنافسون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية لتغطية تكاليف المتنافسين في إعداد العروض، والتي تتضمن التكاليف التي يتكبدها المتنافسون للقيام بالعناية الواجبة، وزيارة الموقع والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للهيئة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الهيئة، كما يجب على المتنافسين تزويد الهيئة بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة المنافسة، دون إلزام الهيئة بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.

9- يقدم الضمان الابتدائي في ملف العرض المالي.

10- يحدد المتنافس قيمة الإيجار السنوي الذي يتم دفعه عن كل سنة عقدية بعد انتهاء فترة إعادة التأهيل. و يدفع الإيجار للهيئة سنوياً وتتم زيادة الإيجار السنوي كل خمسة سنوات بنسبة 10% (عشرة في المائة) تضاف على الإيجار السنوي الأخير.

ملاحظة: يجب عدم إضافة أي شروط وأحكام في العرض المالي.

13. نطاق العمل

نبذة عن المشروع

قلعة شمسان التاريخية مبنى تاريخي تراثي يقع في وسط مدينة أبها بمنطقة عسير، بحي شمسان (الرجاء مراجعة خارطة الموقع - مرفق رقم (1))، تسعى الهيئة من خلال هذه الفرصة إلى التعاقد مع مستثمر ذي خبرة في الاستثمار في المشاريع العقارية التراثية من أجل إعادة تأهيل وإدارة وتشغيل وصيانة القلعة وتقديم تجربة متميزة وفريدة لزائريها مع الحفاظ على بيئتها التاريخية ودون القيام بأي أعمال أو استحداث أو بناء عناصر بمواد مخالفة لهويتها.

الأنشطة الاستثمارية المسموح بها في الموقع

سيكون للمستثمر تأجير أجزاء من الموقع لمزاولة واحد أو أكثر من الأنشطة الاستثمارية والاستخدامات على سبيل المثال لا الحصر: مطاعم، مقاهي، مساحات للفعاليات والمعارض، محلات بيع بالتجزئة وأماكن راحة واستجمام (كالمنتجعات الصحية)، حسب طبيعة المشروع المقدم التي ستتم الموافقة عليها مع ضرورة الالتزام بالمعايير الفنية لهذه المنافسة مع الأخذ بالاعتبار القيمة التاريخية والاجتماعية والثقافية للمكان. ويجوز للمستثمر أو أي من المتعاقدين معه استعمال أي جزء من الموقع، بعد اخذ الموافقة الخطية من الهيئة على النشاط أو الأنشطة.

في حال رغب المستثمر إبرام عقود إيجار مع مستأجرين يلتزم بتزويد الهيئة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها، على أن يبقى المستثمر هو المسؤول أمام الهيئة عن أي مخالفة للعقد والأنظمة واللوائح المطبقة.

سيكون المستثمر مسؤولاً عن ضمان امتثال عرضه للضوابط النظامية والتنظيمية واشتراطات الهيئة المحددة في العقد.

نطاق العمل

يشمل نطاق العمل الخاص بالمشروع بشكل عام ما يلي:

1. إتمام جميع الدراسات الفنية والبيئية والقانونية والمالية التي قد تتطلبها مشاريع مماثلة.
2. تصميم وإنشاء البنية التحتية اللازمة في الموقع، بما في ذلك جميع الأعمال الكهربائية والميكانيكية والإنشائية والهندسية المطلوبة.
3. إعادة تأهيل وترميم الموقع وفقاً لاشتراطات ومواصفات الهيئة للأبنية المماثلة واشتراطات الجهات المختصة الأخرى كافة.
4. تشغيل مرافق المشروع، وفقاً لاشتراطات الهيئة المحددة في الفقرة (14)، طوال المدة المحددة في الكراسة والعقد. ويلتزم المستثمر بالحفاظ على مستويات خدمة مناسبة طوال مدة التنفيذ، وسيتم فرض العقوبات المحددة في العقد والتي يمكن أن تصل إلى حد فسخ العقد على مسؤوليته في حال عدم الالتزام.
5. إجراء جميع أعمال الصيانة الدورية اللازمة والطارئة للموقع لضمان أن المشروع في حالة تشغيل بشكل كامل.

6. تسليم الموقع للهيئة عند انتهاء العقد في حالة جيدة وقابلة للتشغيل.
7. الحصول على موافقة الهيئة المسبقة قبل القيام بأي إجراء أو أعمال تخص الموقع..

مدة عقد الاستثمار

مدة العقد 15 سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر أو تاريخ إشعاره في حال رفض الاستلام وفقاً لآلية التسليم المحددة في الكراسة. تبدأ هذه المدة بفترة إعادة تأهيل تمتد 18 شهر من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (أو تاريخ إشعاره في حال رفض الاستلام وفقاً لآلية التسليم المحددة في الكراسة) يليها فترة إدارة وتشغيل وصيانة تمتد لفترة 13 سنة و6 أشهر.

قيمة الإيجار

تكون فترة إعادة التأهيل ومدتها سنة ونصف (18 شهر) غير مدفوعة الأجر، يلتزم خلالها المستثمر إتمام أعمال إعادة التأهيل بالكامل، وفي حال عدم إكمال المستثمر أعمال إعادة التأهيل بانقضاء الفترة المخصصة لذلك، يباشر المستثمر سداد الإيجار حسب العقد. يلتزم المستثمر سداد الإيجار بعد إنتهاء فترة إعادة التأهيل وذلك خلال 10 أيام من بداية كل سنة عقدية طوال فترة العقد، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد تتم مصادرة الضمان البنكي النهائي البالغ 25% من قيمة الإيجار السنوي ويطبق بحقه نظام إيرادات الدولة. سيتم احتساب زيادة بنسبة 10% تطبق كل خمس (5) سنوات من قيمة الإيجار.

حق الهيئة في الإشراف على التنفيذ

للهيئة أن تطلب من المستثمر تزويدها بتقارير دورية تثبت تقيده بالتزاماته المرتبطة بالمشروع. كما ويجوز للهيئة القيام بنفسها أو من خلال طرف ثالث تعينه بإجراء زيارات كشف دورية للإشراف على تنفيذ العقد للتأكد من التزام المستثمر بأحكام وشروط العقد بما في ذلك المواصفات الفنية وخطة التنفيذ والبرنامج الزمني ومستوى الخدمة خلال مدة الإدارة والتشغيل والصيانة. يلتزم المستثمر التعاون مع الهيئة خلال إجراءات الكشف وتزويدها بكافة المعلومات والبيانات والمستندات التي قد تطلبها منه. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والخطط المعتمدة وفقاً لأحكام وشروط العقد.

تسليم الموقع عند انتهاء العقد أو إنهائه

بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين، تؤول ملكية كافة المنشآت والتجهيزات القائمة في الموقع الى الهيئة ويجوز لها التصرف بها بدون أي تعويض عنها أو مقابل، وعلى المستثمر تسليم الموقع والمنشآت والتجهيزات كافة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال بموجب محضر تذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليه فللهيئة حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة على نفقته وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر.

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر، تقوم الهيئة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من منشآت وتجهيزات، وفي حال عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

الاشتراطات العامة

1. يلتزم المستثمر بأحكام العقد وكافة مرفقاته.
2. يراعي المستثمر الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة كافة، بما في ذلك أي لوائح أو قواعد أو ضوابط قد تصدر عن الهيئة أو الجهات المختصة فيما يتعلق بكافة التفاصيل المتعلقة بالمشروع.
3. يلتزم المستثمر التقيد بالبرنامج الزمني للتنفيذ المقدم إلى الهيئة وأي تعديلات تطرأ عليه بعد اعتمادها خطياً من الهيئة.
4. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل بإشعار الهيئة للكشف على الموقع ومعاينته للتحقق بأن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة.
5. يلتزم المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والالتزام بالتقيد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة، ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقيد بإجراءات السلامة.
6. يلتزم المستثمر بعقد وثيقة تأمين لتغطية كافة المخاطر المتعلقة بفترة إعادة التأهيل (بما فيها المخاطر بين مقاولي المشروع) والإدارة والتشغيل والصيانة والتي قد تلحق بالموقع وبزواره وبالعاملين (بما في ذلك ممتلكات الغير وحوادث العمل والوفاة) على أن تبقى سارية لكامل مدة العقد ويلتزم بالحصول على موافقة الهيئة المسبقة على البوالص قبل عقدها وإبراز ما يثبت سرانها عند طلب الهيئة.
7. يلتزم المستثمر بعدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
8. يلتزم المستثمر بالزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
9. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة والإصابات التي قد تلحق بالأفراد من عمال وموظفين وزوار وغيرهم والأضرار التي قد تلحق بالممتلكات جراء تنفيذ الأعمال محل العقد أو بسبب يتعلق بها، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، وأي تكاليف أخرى وليس على الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.
10. يلتزم المستثمر الحصول على التراخيص والموافقات النظامية كافة قبل البدء بتنفيذ أي أعمال من الجهات ذات العلاقة.
11. يلتزم المستثمر بالاشتراطات النظامية ذات الصلة بالأنشطة المختلفة التي ستتم مزاولتها في الموقع (صحية، بيئية، وغيرها) والحصول على كافة التراخيص النظامية وتجديدها طوال مدة العقد.
12. يلتزم المستثمر بالسماح لموظفي الهيئة المختصين بالدخول إلى الموقع للكشف عليه وعلى حسن سير الأعمال في أي وقت.
13. في نهاية المدة يتعهد المستثمر بتسليم الموقع وجميع ملحقاته وتجهيزاته في حالة جيدة وجاهزة للاستثمار وفقاً لأحكام وشروط ومواصفات العقد والشروط النظامية السارية في حينه دون أي التزامات مالية أو قانونية أو عمالية على الهيئة.
14. في حال فشل المستثمر في إكمال مرحلة من مراحل المشروع بنجاح في التاريخ المحدد، يجب عليه تحمل ودفع الأضرار التي تسبب بها بما يقابل الأضرار الناتجة. وسوف يتم اعتباره مغل بشروط وأحكام العقد، وفي هذه الحالة تكون الهيئة مخولة لاتخاذ الإجراءات العقديّة والنظامية المتاحة لها.
15. لا يجوز للمستثمر إيقاف نشاطه أو إغلاق الموقع بدون عذر تقبله الهيئة وتوافق عليه مسبقاً.
16. في حال إخفاق أو تقصير المستثمر في تنفيذ الالتزامات المطلوبة سيتم إيقاع الغرامات والعقوبات العقديّة والنظامية.

الاشتراطات الخاصة

1. يلتزم المستثمر تأمين الحراسة الشاملة على الموقع.

2. يلتزم المستثمر بعدم استخدام المعدات الثقيلة في الموقع منعاً لأي ضرر يمكن أن يلحق بالمبنى التراثي.
3. يلتزم المستثمر بتأمين خدمات الطوارئ، خدمة العملاء، خدمات التنظيف وإدارة النفايات ومكافحة الحشرات، خدمات الصيانة، خدمات الأمن وخدمات إدارة الصحة والسلامة.
4. يلتزم المستثمر بتحديد 20% من مساحة الموقع لأنشطة وبرامج مجتمعية، ودعم ثقافة المنطقة وأصالتها.
5. على المستثمر مراعاة الظروف الاجتماعية والثقافية المحلية في تشغيل المبنى التراثي.
6. يجب أن تتوفر في أي من العاملين في الموقع الاشتراطات التالية:
 - أن يكون حاصلاً على مؤهل يناسب العمل المسند إليه أو لديه خبرة سابقة في هذا المجال.
 - أن يكون حسن السيرة والسلوك.
 - ألا يكون قد سبق الحكم عليه في جريمة من الجرائم المخلة بالشرف، أو الأمانة ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.
7. يلتزم المستثمر بصيانة وإدارة وتشغيل المبنى التراثي بما يتناسب مع طبيعته، وذلك دون تغيير في أي عنصر من عناصره إلا بالقدر اللازم لعملية التشغيل وبعد موافقة الهيئة الخطية.
8. على المستثمر التعامل الإداري مع جميع الجهات المختصة بالتشغيل الفعلي للموقع دون أي مسؤولية على الهيئة والحصول على جميع التراخيص والموافقات ودفع الرسوم واستيفاء المتطلبات التشغيلية التي تفرضها الجهات المختصة كافة وعلى الهيئة توفير المستندات الثبوتية المتعلقة بالملكية والترتيبات التعاقدية مع المستثمر إذا استدعى الأمر.
9. على المستثمر أن يراعي إعطاء الأولوية في فرص العمالة والتوظيف للصيانة والإدارة أثناء مدة التعاقد وأثناء التشغيل والإدارة إلى قاطني المنطقة من المواطنين الواقع بها المبنى التراثي بما لا يقل بأي حال من الأحوال عن 5% من إجمالي العمالة وعليه أن يقدم المستندات الدالة على ذلك بصفة دورية كل 6 أشهر.
10. يتعهد المستثمر أثناء مدة العقد القيام بإجراءات إعادة التأهيل والصيانة (الدورية المجدولة وغير المجدولة) للمبنى التراثي تحت إشراف الهيئة وتقوم الهيئة بتشكيل لجنة لمتابعة هذه الأعمال بصفة دورية وفقاً لأحكام وشروط العقد.

الاشتراطات الفنية

1. يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب استشاري ذو خبرة في إعادة تأهيل المباني التراثية وترميم وإدارة وتشغيل وصيانة مباني التراث الثقافي، مع الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة، وذلك للإشراف على مشروع إعادة التأهيل والصيانة (الدورية المجدولة وغير المجدولة) والإدارة والتشغيل لكامل مدة التعاقد.
2. يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مقاول أو شركة مقاولات أو تنفيذ معتمدة في مجال التراث وإعادة التأهيل والمنشآت المثلثة مع الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة لتنفيذ إعادة التأهيل والصيانة (الدورية المجدولة وغير المجدولة) لكامل مدة التعاقد.
3. يجب على المستثمر تقديم برنامج توظيفي لإدارة وتشغيل وصيانة المبنى التراثي يحتوي على الوظائف والمكونات والفعاليات الثقافية والسياحية والتجارية وفقاً للأنشطة الاستثمارية المتاحة في الكراسة.
4. يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات الفنية الواردة في الكراسة وعرضه والعقد.
5. إذا دعت الضرورة للتغيير أثناء فترة التعاقد، يجب على المستثمر تقديم الأسلوب البديل المقترح مدعماً بالمستندات والدراسات وذلك لتقييمها من قبل الهيئة وإبداء الرأي واتخاذ قرار بشأنها.
6. يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات الفنية اللازمة لتأمين سلامة المبنى التراثي وفق اشتراطات الجهات ذات العلاقة والمحافظة عليه وصيانتها الدورية وغير الدورية.
7. يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات الفنية اللازمة لتأمين سلامة المباني المجاورة للمبنى التراثي والشوارع المحيطة به.

8. يتولى المستثمر تأمين الربط مع شبكة الكهرباء، والمياه، والصرف، والكهرباء والاتصالات على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك بما في ذلك تكاليف الاستهلاك طوال مدة سريان العقد، وعلى المستثمر التنسيق في ذلك مع الإدارة المعنية لدى الهيئة والجهات ذات الصلة.
9. يلتزم المستثمر بالمواصفات الفنية الميكانيكية والكهربائية والصحية وشروط السلامة العامة والأمن ومقاومة الحريق المعتمدة لدى الجهات الرسمية المختصة.
10. يجب أن تتوافر في تجهيزات الموقع المواصفات المعتمدة لدى الجهات الحكومية المعنية.
11. لا يجوز القيام بأي من الأعمال الآتية داخل حدود الموقع إلا بعد الحصول على موافقة مسبقة من الهيئة:
 - أعمال الهدم الكلي، أو الجزئي.
 - تمديدات خدمات الماء، والكهرباء، والغاز، والاتصالات، وأعمال الطرقات، وجميع ما من شأنه تغيير المظهر الخارجي للموقع أو قلب محتويات طبقاته الأثرية.
 - أي عمل جديد يتعلق بالبناء، وتصميم الموقع.
 - التحديث في الموقع، أو استعمال الأنقاض التي فيه، أو أخذ أتربة أو أحجار أو أي مادة أخرى منه، إلا بموافقة الهيئة المسبقة الخطية وتحت إشرافها.
 - إحداث أي تغيير في منطقة الحماية يؤدي إلى تعرض الموقع لأضرار، أو تشويه، أو إعاقة تشغيله، أو استعماله.
 - إجراء أي عمل من أعمال التجزئة والتقسيم إلا بعد موافقة الهيئة.
 - نقل أنقاض أو أحجار أو أتربة من الموقع دون موافقة الهيئة.
 - رمي أنقاض أو مخلفات في الموقع.
 - وضع لافتات أو لوحات أو غيرها من علامات الدعاية على الموقع دون موافقة الهيئة.

15. معايير التقييم

عام

ستخضع العروض للتقييم من خلال نهج مكون من مرحلتين، حيث ستركز المرحلة الأولى على التأهيل المسبق للمتقدمين بناءً على قدرتهم على تقديم المستندات القانونية المطلوبة وسيرهم الذاتية وخبرتهم في تنفيذ المشاريع المماثلة أو ذات الصلة، بينما ستركز المرحلة الثانية على تقييم المعايير الفنية والعرض المالي.

يجب على المتقدم استيفاء متطلبات المرحلة الأولى من تقييم التأهيل المسبق ليتمكن من الانتقال إلى المرحلة الثانية الخاصة بتقييم العروض، وستتم الترسية وتوقيع العقد على المتقدم الحاصل على أعلى درجة في المرحلة الثانية الخاصة بتقييم العروض.

المرحلة الأولى: التأهيل المسبق

سيتم إجراء التأهيل المسبق للتحقق من قدرة المتقدم على تلبية مجموعتين من المعايير، هما تقديم الوثائق القانونية المطلوبة، والخبرة الفنية والمالية للمتقدم، وفيما يلي قائمة المتطلبات التي يجب على المتقدمين استيفائها:

1. الوثائق القانونية التي يجب على المتقدم تقديمها:

- السجل التجاري.
- شهادات سداد الزكاة والضريبة.
- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
- شهادة السعودة.

- خطاب من الغرفة التجارية.
- رخصة الاستثمار.
- خطاب من الهيئة السعودية للمقاولين.
- اتفاقية التضامن (إن وجد).
- اتفاقية المقاول من الباطن (إن وجد).
- اتفاقية عدم الإفصاح.

2. الخبرة الفنية والمالية المطلوبة الواجب توافرها في المتقدم:

الخبرة الفنية

- خبرة في تطوير المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) من حيث (التصميم والتمويل والبناء) في السنوات الخمس الماضية بمساحة تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.
- خبرة في تشغيل وصيانة المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) في السنوات الخمس الماضية بإجمالي مساحة بناء تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.

الخبرة المالية

- صافي قيمة الأصول لا يقل عن 10 مليون ريال سعودي.
- خبرة سابقة في جمع التمويل التجاري أو التمويل بدون حق الرجوع بقيمة لا تقل عن 10 مليون ريال سعودي.

تقييم التأهيل المسبق:

تنقسم قائمة المتطلبات التي يجب على المتقدمين استيفائها لهذه المرحلة إلى فئتين رئيسيتين – هما تقديم الوثائق القانونية المطلوبة، والخبرة الفنية والمالية للمتقدم.

سيتم تقييم كل عنصر من العناصر خلال هذه المرحلة بناءً على تقديم الوثائق التالية والمعلومات ذات الصلة بشكل مقبول، ويجب على المتقدم تقديم كل عنصر ضمن مرحلة التأهيل المسبق للانتقال إلى المرحلة الثانية الخاصة بتقييم العروض.

فيما يلي تفصيل الوثائق اللازمة وجدول التقييم (الذي سيقوم فريق تقييم العروض بتعبئته) تحتفظ هيئة التراث بحقها في طلب الوثائق الناقصة من المتقدمين (خلال فترة لا تتجاوز عشرة أيام عمل).

1. الوثائق المطلوبة

الوثيقة	الوصف	استيفاء المتطلبات (اجتياز)	عدم استيفاء المتطلبات (استبعاد)
السجل التجاري	شهادة السجل التجاري للمتقدم.		
شهادات الزكاة والضريبة	شهادة سداد الزكاة أو الضريبة، أو كليهما متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة.		
شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية	شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وسداد الحقوق التأمينية.		
شهادة السعودية	شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف.		
خطاب من الغرفة التجارية	شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية، متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بالانتساب إلى الغرفة.		
رخصة الاستثمار	رخصة الاستثمار إذا كان المتقدم مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي.		
خطاب من الهيئة السعودية للمقاولين	شهادة الانتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين.		
اتفاقية التضامن (إن وجد)	اتفاقية مبرمة بين أطراف التضامن ومُصدقة من الغرفة التجارية في حالة تحالف عدة شركات.		
اتفاقية المقاول من الباطن	الاتفاقيات المبرمة مع المقاولين أو المقاولين من الباطن.		



الوثيقة	الوصف	استيفاء المتطلبات (اجتياز)	عدم استيفاء المتطلبات (استبعاد)
اتفاقية عدم الإفصاح	اتفاقية عدم إفصاح تنص على عدم جواز إفصاح المتقدم عن أي معلومات تتعلق بالعرض.		

2. الخبرة الفنية والمالية المطلوبة الواجب توافرها في المتقدم:

الخبرة الفنية

نماذج الرد المراد تعبئتها	المتطلبات الواجب استيفاؤها	استيفاء المتطلبات (اجتياز)	عدم استيفاء المتطلبات (استبعاد)
النموذج (1) الخبرة في المشروع و	المعيار (أ) تطوير المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) من حيث التصميم والتمويل والبناء في السنوات الخمس الماضية بمساحة تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.		
النموذج (2) تفاصيل المشاريع المستوفية للشروط	المعيار (ب) تشغيل وصيانة المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) في السنوات الخمس الماضية بإجمالي مساحة بناء تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.		

الخبرة المالية

نماذج الرد المراد تعبئتها	المتطلبات الواجب استيفاؤها	استيفاء المتطلبات (اجتياز)	عدم استيفاء المتطلبات (استبعاد)
النموذج (3) المعلومات المالية	إجمالي صافي قيمة الأصول بما لا يقل عن 10 مليون ريال سعودي (بناءً على آخر سنة مالية).		
	خبرة في جمع التمويل التجاري أو التمويل بدون حق الرجوع بقيمة إجمالية قدرها 10 مليون ريال سعودي (بما لا يقل عن مشروعين/قرضين بحد أدنى 5 مليون ريال سعودي لكل مشروع) خلال السنوات الخمس الماضية.		

المرحلة الثانية: تقييم العروض

سينتقل المتقدمون الذين يجتازون المرحلة الأولى الخاصة بالتأهيل المسبق إلى مرحلة تقييم العروض، وسيتم استخدام نهج النقاط الموزونة في مرحلة تقييم العروض لتحديد مقدم العرض الأفضل والترسية عليه، كما ستركز هذه المرحلة على تقييم الجوانب الفنية للعروض (فكرة المشروع ومفهومه وأسبابه، وتصميم المفهوم العام، وإجمالي النفقات الرأسمالية، وخطة تنفيذ المشروع العامة، وخطة إدارة الحماية على الأصول التراثية)، بالإضافة لتقييم العرض المالي.

سيتم تحديد النقاط على النحو التالي:

$$\text{إجمالي نقاط العرض} = (30\% \times \text{النقاط الفنية}) + (70\% \times \text{نقاط العرض المالي})$$

المتقدمون الذين يحصلون على تصنيف "لا يلي التوقعات" في أي من بنود المعايير الفنية سيتم استبعادهم من التقييم.

معايير تقييم الدرجات الفنية:

نماذج الرد المراد تعبئتها	المعايير	الوزن بالنقاط	توزيع النقاط
النموذج (4) فكرة المشروع ومفهومه ومبرراته	وصف مفهوم المشروع وفكرته، والمكونات ذات الصلة، والأنشطة التي ستقام في الموقع، ومبررات المفهوم العامة. والأفكار الإبداعية في المساحات المخصصة لتعزيز ثقافة المنطقة وأصالتها والتعريف بتاريخها وجذب الزائرين.	30 نقطة	30 نقطة للأفكار والمبررات التي تفوق التوقعات
			15 نقطة للأفكار والمبررات التي تلي التوقعات
			0 نقطة للأفكار والمبررات التي لا تلي التوقعات
النموذج (5) تصميم المفهوم العام للمشروع	تصميم المفهوم العام للمشروع، ومخططات التصميم العامة، وخطة واضحة لتقسيم المناطق.	25 نقطة	25 نقطة للمفاهيم والخطط التي تفوق التوقعات
			15 نقطة للمفاهيم والخطط التي تلي التوقعات
			0 نقطة للمفاهيم والخطط التي لا تلي التوقعات
النموذج (6) إجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع	زيادة إجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع عن الحد الأدنى المطلوب وهو 10 مليون ريال سعودي.	25 نقطة	25 نقطة للنفقات الرأسمالية التي تتجاوز التوقعات (النفقات الرأسمالية أكثر من 15 مليون ريال سعودي)
			15 نقطة للنفقات الرأسمالية التي تلي التوقعات (النفقات الرأسمالية أكثر من 10 مليون ريال سعودي)



0 نقطة للنققات الرأسالية التي لا تلي التوقعات (النققات الرأسالية أقل من 10 مليون ريال سعودي)			
10 نقاط للخطط والجداول الزمنية التي تفوق التوقعات	10 نقاط	خطة تنفيذ المشروع والجداول الزمنية المرتبطة بها	النموذج (7) خطة تنفيذ المشروع والجداول الزمنية المرتبطة بها
5 نقاط للخطط والجداول الزمنية التي تلي التوقعات			
0 نقطة للخطط والجداول الزمنية التي لا تلي التوقعات			
10 نقاط للخطط التي تفوق التوقعات	10 نقاط	خطة إدارة الحماية على الأصول التراثية	النموذج (8) خطة إدارة الحماية على الأصول التراثية
5 نقاط للخطط التي تلي التوقعات			
0 نقطة للخطط التي لا تلي التوقعات			

معايير تقييم الدرجات المالية:

الدرجات	المتطلبات	المعايير
سيتم احتساب نقاط العروض المالية وفقاً لأعلى عرض مالي سنوي مقدم، بحيث يحصل العرض الأفضل على 100 نقطة وباقي العروض تحصل على نقاط بالنسبة والتناسب مع العرض الأفضل، على ألا تقل العروض عن الحد الأدنى الذي وضعته الهيئة لهذه المنافسة	عرض الإيجار السنوي لكامل فترة الاستئجار أو الاستثمار	قيمة الإيجار السنوي المستحق على المتقدم الفائز لهيئة التراث

على المتقدمين تقديم خطاب العرض الفني والمالي وفق النماذج رقم 9 و 10 في قائمة النماذج.

الملحق (أ) - وثائق تقييم التأهيل المسبق

نموذج رقم 1: الخبرة في المشروع

المعيار (أ) تطوير المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) من حيث (التصميم والتمويل والبناء) في السنوات الخمس الماضية بمساحة تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.

يجب على المتقدمين إبراز خبراتهم في تطوير مشاريع الضيافة والفندقة ومشاريع التجزئة ومشاريع الترفيه والمشاريع التراثية أو أيًا من ذلك، بمساحة بناء تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع، على أن تبلغ مساحة البناء لكل مشروع مدرج ما لا يقل عن 1,000 متر مربع.

يجب على المتقدم (أو كل عضو في التضامن في حالة تقديم العرض بالتضامن) تعبئة الجدول أدناه مصحوبًا بالأدلة الوثائقية الداعمة لعرض خبراته.

التعليمات:

- يلزم بيان أي مشاريع أخرى بإضافة صفوف إضافية (إذا لزم الأمر).
- يجب على المتقدم تقديم تفاصيل الخبرات الملائمة اعتبارًا من تاريخ تقديم كراسة الشروط والمواصفات.
- الخبرة التي يذكرها أحد أطراف التضامن في مشروع ما، لا يجوز أن يذكرها طرف آخر في نفس التضامن لنفس الفئة التي تندرج ضمنها هذه الخبرة.

الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكمالها:

اسم المشروع	القطاع	الجهة المالكة للمشروع	اسم المتقدم	مساحة البناء



اسم المشروع	القطاع	الجهة المالكة للمشروع	اسم المتقدم	مساحة البناء

المعيار (ب) تشغيل وصيانة المشاريع العقارية أو التراثية (أو كليهما) في السنوات الخمس الماضية بإجمالي مساحة بناء تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع.

يجب على المتقدمين إبراز خبراتهم في تشغيل وصيانة وإدارة مشاريع الضيافة والفندقة ومشاريع التجزئة ومشاريع الترفيه والمشاريع التراثية أو أيًا من ذلك، بمساحة بناء تراكمية لا تقل عن 8,000 متر مربع، على أن تبلغ مساحة البناء لكل مشروع مدرج ما لا يقل عن 1,000 متر مربع. يجب على المتقدم (أو كل عضو في التضامن في حالة تقديم العرض بالتضامن)، تعبئة الجدول أدناه مصحوبًا بالأدلة الوثائقية الداعمة لعرض خبراته.

التعليمات:

- يجب على المتقدم تقديم تفاصيل الخبرات الملائمة اعتبارًا من تاريخ تقديم كراسة الشروط والمواصفات.
- الخبرة التي يذكرها أحد أطراف التضامن في مشروع ما لا يجوز أن يذكرها طرف آخر في نفس التضامن لنفس الفئة التي تندرج ضمنها هذه الخبرة.

الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكمالها:

اسم المشروع	القطاع	الجهة المالكة للمشروع	اسم المتقدم	مساحة البناء



هيئة التراث
Heritage Commission



وزارة الثقافة
Ministry of Culture

اسم المشروع	القطاع	الجهة المالكة للمشروع	اسم المتقدم	مساحة البناء

الملحق (أ) - وثائق تقييم التأهيل المسبق

نموذج رقم 2: تفاصيل المشاريع المستوفية للشروط

التعليمات:

- من المتوقع أن يقدم المتقدمون معلومات فيما يتعلق بالمشاريع المستوفية للشروط في هذا القسم.
- يرجى تحديد المالك / الجهة الحكومية (مانح الامتياز، الطرف المقابل في الاتفاقية، إلخ) / العميل (في حالة عقد البناء)، كما يجب تقديم تفاصيل مثل الاسم والعنوان وبيانات الاتصال لإتاحة التحقق من المراجع.
- يمكن للمتقدم تقديم أي معلومات إضافية ذات صلة بالمشروع في ما لا يتعدى ثلاث (3) صفحات بحجم A4.
- يجب على المتقدم أو التضامن (حسب الاقتضاء) تقديم الأدلة الوثائقية الداعمة لكل مرجع من مراجع الخبرات المقدمة على أنها مشاريع مستوفية للشروط:
- يمكن أن تتضمن الأدلة الوثائقية "أدلة المشاركة" التي تثبت مشاركة المتقدم في المشروع مثل خطاب الترسية أو نطاق الخدمات التعاقدية أو الاتفاقيات/المشاريع المبرمة.
- يمكن أن تشمل الأدلة الوثائقية أيضاً "أدلة الإنجاز" أو "أدلة بدء العمليات"، والتي من شأنها أن تثبت إنجاز نطاق الخدمات التعاقدية بمستوى ينال رضا العميل أو بما يلي احتياجات العقود مع شركات المرافق أو اللوائح المرتبطة بالمستأجرين.

الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكماله:

الرقم المرجعي للمشروع المستوفي للشروط	
اسم المشروع	
نوع مشروع التطوير (تجزئة، ترفيه، أغذية ومشروبات، صحة وسلامة، ثقافة وتراث)	
مساحة البناء (عدد الوحدات، إن أمكن)	
الجهة المتعاقدة / العميل / المستفيد النهائي من المشروع	
ملخص المشروع / وصف المشروع	
دور المتقدم (المتقدمين) في المشروع	



	الموقع - المدينة / البلد
	تكلفة المشروع - النفقات الرأسمالية للتطوير والتصميم والبناء
	تكلفة المشروع - النفقات التشغيلية السنوية للتشغيل والصيانة
	الوضع الحالي (تحت الإنشاء أو التشغيل، إلخ)
	تاريخ بدء المشروع/العقد
	تاريخ إنجاز الأعمال الإنشائية والتشغيل
	تاريخ إنجاز أعمال التشغيل والصيانة

الملحق (أ) - وثائق تقييم التأهيل المسبق

نموذج رقم 3: المعلومات المالية

المعيار (أ) صافي قيمة الأصول الخاصة بالمتقدم

يجب أن يبلغ إجمالي صافي قيمة الأصول لدى المتقدمين ما لا يقل عن 10 مليون ريال سعودي (بناءً على آخر سنة مالية)، ولإثبات ذلك، يجب على المتقدمين تعبئة الجدول أدناه مصحوبًا بالأدلة الوثائقية الداعمة.

التعليمات:

- صافي القيمة = (الأسهل المكتتب بها والمدفوعة + الاحتياطيات) - (احتياطي إعادة التقييم + النفقات المتنوعة غير المشطوبة)
- في حالة التضامن، يجب على قائد التضامن فقط تقديم المستندات والمعلومات اللازمة لإثبات أن صافي قيمة الأصول لا يقل عن 10 مليون ريال سعودي. ومع ذلك، لن ينظر في صافي القيمة التراكمية لجميع أطراف التضامن إلا إذا قدم أطراف التضامن المستندات والمعلومات المطلوبة.
- يجب اعتماد جميع الأرقام المذكورة من الجهة الإدارية المختصة لدى المتقدم، وهي إما (أ) مجلس إدارة للشركات المساهمة السعودية أو (ب) المدير العام أو مجلس المديرين أو (ج) المساهمين بموجب قرار للشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة أو (د) مدققي الحسابات لأي شركة سعودية أو (هـ) ما يعادل أيًا مما سبق ذكره بالنسبة للشركات الأجنبية.

الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكماله:

اسم المتقدم	المبالغ بما يعادل مليون ريال سعودي

المعيار (ب) الخبرة في جمع التمويل التجاري أو التمويل بدون حق الرجوع

يجب على المتقدمين إثبات خبرتهم في جمع التمويل التجاري أو التمويل بدون حق الرجوع بقيمة إجمالية قدرها 10 مليون ريال سعودي (بما لا يقل عن مشروعين/قروضين بحد أدنى 5 مليون ريال سعودي لكل مشروع) خلال السنوات الخمس الماضية. وللقيام بذلك، يجب على المتقدم (أو كل عضو في التضامن في حالة تقديم العرض بالتضامن)، تعبئة الجدول أدناه مصحوبًا بالأدلة الوثائقية الداعمة.

التعليمات:

- إذا لم يكن لدى كل طرف في التضامن الخبرة اللازمة لتعبئة الجدول التالي، فيمكن تعبئة الجدول من خلال المتضامين مجتمعين.
- في حالة لم يقدم التضامن / المتقدم المنفرد سوى تسهيل تمويلي واحد خلال آخر 5 سنوات مالية وإذا تجاوزت قيمة التسهيل التمويلي 10 مليون ريال سعودي، فسيتم اعتبار التضامن / المتقدم المنفرد قد حقق الحد الأدنى من الدرجة الخاصة بجمع تمويل تجاري أو تمويل بدون حق الرجوع. ولا ينطبق ذلك إلا على التضامن/المتقدم المنفرد الذي يعرض ما لا يقل عن مشروعين/قروضين، بحيث تزيد قيمة كل مشروع/قرض عن 5 مليون ريال سعودي.
- يجب تقديم شهادة من جهة مختصة تثبت تفاصيل الخبرة المقدمة.

الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكماله:

اسم المتقدم			
المشروع الأول	المشروع الثاني	المشروع الثالث (إن وجد)	
اسم المشروع وموقعه			
نوع المشروع			
المساهمون			

عام - Public

30 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriya
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية



			الطرف ذو الصلة لدى المتقدم المرتبط بالمشروع (إذا تم تعبئة الجدول من خلال المتضامنين مجتمعين)
			دور المتقدم في المشروع (قبل وبعد الإنجاز)
			إجمالي تكلفة المشروع
			حجم الأسهم (بالمليون ريال سعودي) (إن وجد)
			مبلغ الدين الذي تم جمعه (إن وجد)
			مصدر تمويل الدين (إن وجد)
			طبيعته (تجاري/بدون حق الرجوع)
			الجهة (الجهات) الرئيسية المسؤولة عن الترتيب
			مصادر تمويل الأسهم (إن وجدت)
			التمويل الذي ساهم به المتقدم (إن وجد)
			تاريخ الإغلاق المالي (إن وجد)
			تاريخ التشغيل التجاري للمشروع

عام - Public

31 - 51



الملحق (ب) – وثائق تقييم العروض:

نموذج رقم 4: فكرة المشروع ومفهومه وأسبابه

يجب على المتقدمين تقديم وشرح فكرة المشروع ومفهومه، على أن يشمل ذلك مكونات المفهوم ونوع الأنشطة التي سيتم إجراؤها في مشروع التطوير المقترح، كما يلزم تقديم المبررات العامة وراء المفهوم المقترح.

التعليمات

- يجب على المتقدمين تقديم معلومات تشمل تعريف واضح فيما يتعلق بفكرة مشروعهم ومفهومه ومبرراته، على أن تتوافق أفكار المفهوم مع متطلبات التراث الثقافي للأصل المستثمر.
- يجب أن تتضمن أفكار مفهوم المشروع كل مكون من مكونات المفهوم التي تشكل المفهوم ونوع الأنشطة التي ستقام.
- يمكن أن تشمل المبررات العامة وراء المفهوم المقترح تقييمًا عامًا للعرض والطلب وتحليل الموقع لدعم فكرة التطوير المقترحة.
- يجب على المتقدمين إرفاق هذا النموذج مع العرض ويمكن إضافة مستندات إضافية على ألا تتجاوز المرفقات (5) صفحات بحجم A4.

سيتم منح النقاط عند توفر الحد الأدنى من التوقعات التالية:

المتطلبات:	• تعريف ووصف فكرة المشروع ومفهومه • المكونات المشمولة في الفكرة المقترحة • نوع النشاط أو الأنشطة التي ستقام في التطوير المقترح • المبررات العامة وراء المفهوم المقترح
------------	--

عام - Public

32 - 51

الملحق (ب) – وثائق تقييم العروض:

نموذج رقم 5: تصميم المفهوم العام للمشروع

يتعين على المتقدمين تقديم تصميم المفهوم العام للمشروع، ومخططات التصميم العامة، وخطة واضحة لتقسيم المناطق تتعلق بالمفهوم.

التعليمات:

- يجب على المتقدمين إرفاق هذا النموذج مع العرض ويمكن إضافة مستندات إضافية على ألا تتجاوز المرفقات (5) صفحات بحجم A4. سيتم منح النقاط عند توفر الحد الأدنى من التوقعات التالية:

المتطلبات:	• تصميم المفهوم العام للمشروع • مخططات تصميم عام يغطي جميع المكونات ذات الصلة • خطة واضحة للاستخدام المقترح التشغيلي للأصل • خطة الحفاظ على الأصل التراثي وحمايته
------------	---

عام - Public

33 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية

الملحق (ب) – وثائق تقييم العروض:

نموذج رقم 6: إجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع

من المتوقع أن يقدم المتقدمون تقسيمًا عامًا لإجمالي النفقات الرأسمالية للمشروع، وللقيام بذلك، يجب على المتقدمين تعبئة الجدول أدناه، كما يجب أن يتوافق توزيع النفقات الرأسمالية مع مكونات تصميم المفهوم وأن يكون مرتبطًا بالتصميم التخطيطي العام.

التعليمات:

- من المتوقع أن يقدم المتقدمون توزيعًا عامًا فيما يتعلق بإجمالي النفقات الرأسمالية المخطط لها طوال مدة المشروع بأكمله (على نحو يشمل فترة العقد كاملة).
- يجب على المتقدمين إرفاق هذا النموذج مع العرض ويمكن إضافة مستندات إضافية على ألا تتجاوز المرفقات (5) صفحات بحجم A4.
- يجب أن تتضمن كل فئة يتم توفير النفقات الرأسمالية لها ما يقابلها من مبلغ النفقات الرأسمالية.
- ينبغي إدراج إجمالي النفقات الرأسمالية طوال مدة المشروع في نهاية الجدول الذي يلخص توزيع النفقات الرأسمالية (غير شامل ضريبة القيمة المضافة).

المتطلبات:	
	توزيع عام للنفقات الرأسمالية والذي يتضمن ما يلي:
	• تكاليف البنية الأساسية (بما في ذلك تكاليف: الأساسات، والطابق السفلي، والجدران الاستنادية، إلخ) • تكاليف البنية الفوقية (بما في ذلك تكاليف: الهيكل، السقف، الجدران الخارجية، الجدران الداخلية، الطوابق العليا، الفواصل، السلالم، إلخ). • التشطيبات الداخلية (بما في ذلك تكاليف: تشطيبات الجدران والأرضيات والسقف) • التجهيزات والأثاث (بما في ذلك تكاليف: التجهيزات والمعدات الثابتة والأثاث والمعدات المتحركة) • الخدمات المطلوبة (بما في ذلك تكاليف: التركيبات الصحية، وتركيبات الصرف، وتوصيلات المياه، وأنظمة التبريد/التدفئة، والحماية من الحرائق والإنارة، والتركيبات الكهربائية، والمصاعد، وأنظمة التهوية، إلخ).

عام - Public

34 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriya
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية



الجدول الذي يتعين على المتقدمين استكمالها:

الفئة	مبلغ النفقات الرأسمالية (الإجمالي بالريال السعودي غير شامل ضريبة القيمة المضافة)
إجمالي النفقات (بالريال السعودي غير شامل ضريبة القيمة المضافة)	

عام - Public

35 - 51

نموذج رقم 7: خطة تنفيذ المشروع والجداول الزمنية المرتبطة بها

يتعين على المتقدمين تقديم خطة تنفيذ عامة للمشروع مع الجداول الزمنية المرتبطة بها والتي تغطي المعالم والأنشطة الرئيسية للمشروع.

التعليمات:

- يجب أن تتضمن خطة تنفيذ المشروع والجداول الزمنية المرتبطة بها مراحل المشروع ومعالمه وأنشطته الرئيسية المقرر تنفيذها في الموقع طوال مدة العقد.
- يجب أن يحدد الجدول الزمني المقرر لتحقيق كل نشاط ومعلم، على أن يتضمن على الأقل التاريخ المقترح للإعداد، والإغلاق المالي المتوقع، وإنجاز البناء، وتاريخ بدء الأنشطة وانتهائها.
- يجب على المتقدمين إرفاق هذا النموذج مع العرض ويمكن إضافة مستندات إضافية على ألا تتجاوز المرفقات (5) صفحات بحجم A4.

سيتم منح النقاط عند توفر الحد الأدنى من التوقعات التالية:

المتطلبات:	• خطة مناسبة وواضحة لتنفيذ المشروع حسب كل نشاط (مرفق بها الجداول الزمنية ذات الصلة) • المعالم الرئيسية أثناء تنفيذ المشروع • التاريخ المقترح للأنشطة • التاريخ المتوقع للانتهاء من التنفيذ
------------	--

عام - Public

36 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية

الملحق (ب) – وثائق تقييم العروض:

نموذج رقم 8: خطة إدارة الحماية على الأصول التراثية

يتعين على المتقدمين تقديم خطة عامة لإدارة الحماية على الأصول تشمل العناصر التراثية للموقع وكيفية الحماية عليها وصيانتها.

التعليمات:

- يجب على المتقدمين إرفاق هذا النموذج مع العرض ويمكن إضافة مستندات إضافية على ألا تتجاوز المرفقات (5) صفحات بحجم A4.

سيتم منح النقاط بناءً على توفر الحد الأدنى من التوقعات التالية:

المتطلبات:	يجب أن تتضمن الخطط ما يلي:
	• تقديم خطة واضحة ومفصلة لآلية الترميم وإعادة التأهيل للأصل التراثي • الخطة الدورية لمراقبة الأصل وإعداد تقارير دورية عن حالة الأصل الإنشائية • الحماية والترميم وجدول الصيانة: خطط عامة لتنفيذ أعمال الحفظ والترميم والصيانة (حسب الاقتضاء)

عام - Public

37 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriya
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية

الملحق (ج) – وثائق تقديم العروض:

نموذج رقم 9: نموذج خطاب العرض الفني

للمنافسة العامة رقم () لعام (2024م) الخاصة باستثمار قلعة شمسان التاريخية

السادة وزارة الثقافة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...
حيث نرغب في استثمار الموقع المعلن عنه، نفيدكم بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الواردة في كراسة الشروط التابعة للمنافسة، كما تمت
معاينة الموقع معاينة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع المشار اليه أعلاه.
وتجدون برفقه عرضنا الفني.

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

الاسم	التوقيع	الختم

عام - Public

38 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية

الملحق (ج) - وثائق تقديم العروض:

نموذج رقم 10: نموذج خطاب العرض المالي

للمنافسة العامة رقم () لعام (2024م) الخاصة باستثمار قلعة شمسان التاريخية

السادة وزارة الثقافة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

وحيث نرغب في استثمار الموقع المعلن عنه، نفيدكم بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الواردة في كراسة الشروط التابعة للمنافسة، كما تمت معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع المشار اليه أعلاه

وتجدون برفقه عرضنا المالي.

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

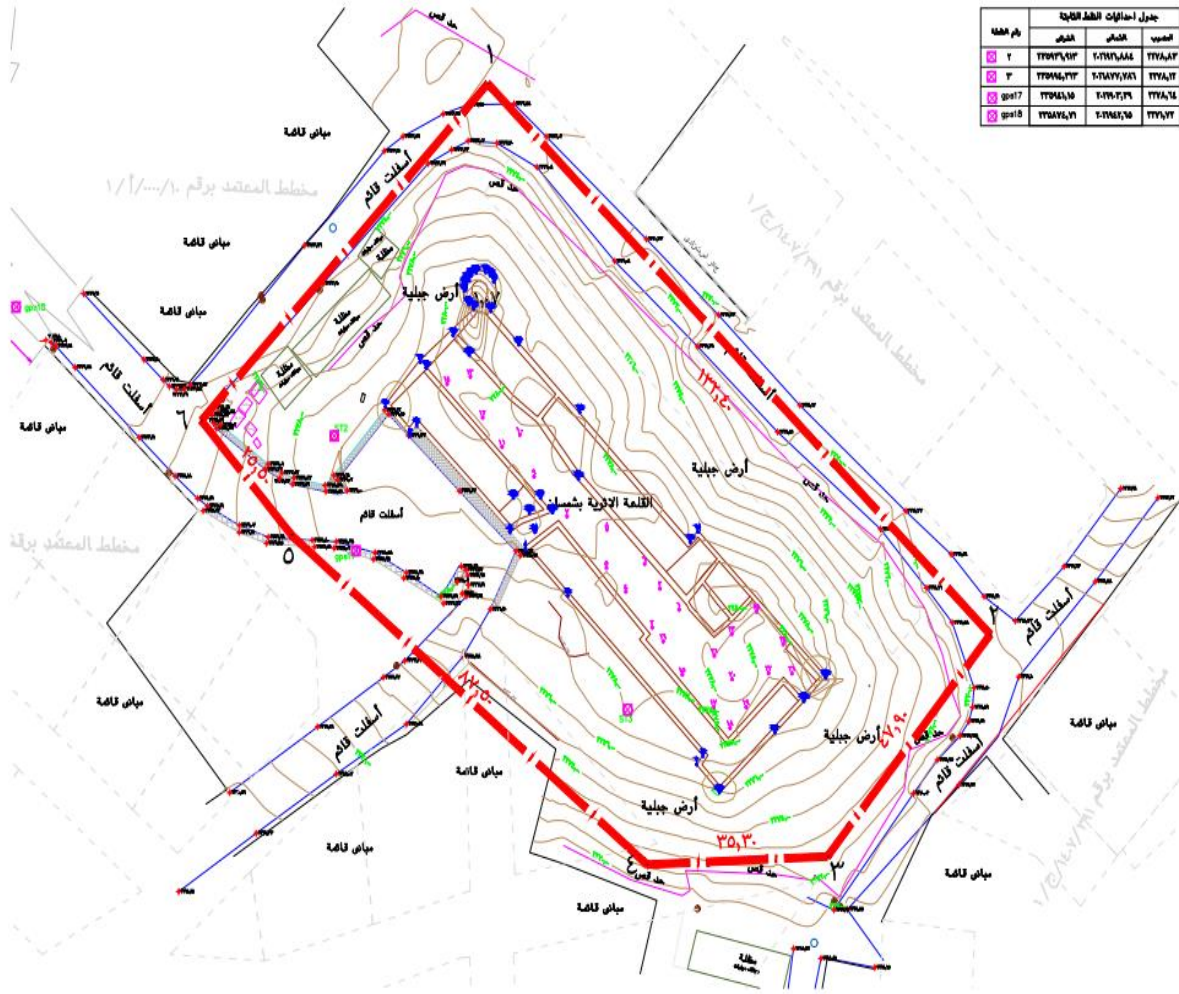
الاسم	التوقيع	الختم

عام - Public

39 - 51



المرفق رقم (1) - خارطة الموقع



عام - Public

40 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriya
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573

Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة

طريق الملك فيصل، الدرعية

ص.ب. 3424، الرياض 13711

المملكة العربية السعودية

المرفق رقم (2) - اتفاقية محافظة على سرية معلومات وعدم إفشائها

NON-DISCLOSURE
AND CONFIDENTIALITY
AGREEMENT

اتفاقية
محافظة على سرية معلومات
وعدم إفشائها

This non-disclosure and confidentiality agreement (the "Agreement") is made as of _____ (the "Effective Date")

تم توقيع الاتفاقية الحاضرة للمحافظة على سرية المعلومات وعدم إفشائها (المشار إليها في ما يلي بـ "الاتفاقية") بتاريخ _____ (المشار إليها في ما يلي بـ "تاريخ النفاذ")

في ما بين:

BETWEEN

1. Heritage Commission in the Kingdom of Saudi Arabia having its main address in [City], [Street], [Building], [Floor], (the "First Party");

1. هيئة التراث في المملكة العربية السعودية الممثلة بـ.....، الكائن مركزها الرئيسي في [المدينة]، [الشارع]، [البناء]، [الطابق]، والمشار إليها فيما يلي بـ "الفريق الأول";

And

و

2. [_____] a _____ company duly incorporated and validly existing under the laws of _____, registered in the commercial register of _____ under number _____ having its main address in [City], [Street], [Building], [Floor], (the "Second Party");

3. _____ شركة _____ تم تأسيسها حسب الأنظمة المعمول بها وتسجيلها في السجل التجاري في _____ تحت الرقم _____، الكائن مركزها الرئيسي في [المدينة]، [الشارع]، [البناء]، [الطابق]، والمشار إليها فيما يلي بـ "الفريق الثاني";

(The First Party and the Second Party shall collectively be referred to as the "Parties" and a "Party" shall be construed accordingly).

يشار إلى كل من الفريق الأول والفريق الثاني بـ "الفريق" وإليهما مجتمعين بـ "الفريقان" أو "الفريقين".

عام - Public

41 - 51

حيثيات العقد:

WHEREAS

1. In connection with potential services to be offered by the Second Party, the First Party may be disclosing to the Second Party certain commercially valuable, proprietary and confidential business information and trade secrets;
1. لما كان الفريق الأول، في إطار تأدية الفريق الثاني لخدمات محتملة لصالح الفريق الأول، سوف يقوم بالإفصاح للفريق الثاني عن بعض المعلومات والأسرار التجارية المملوكة من الفريق الأول والخاصة بأعمال هذا الأخير؛
2. The Second Party agrees to hold such proprietary and confidential information which it receives from the First Party in the strictest confidence upon the terms and conditions of this Agreement;
2. لما كان الفريق الثاني يوافق على الحفاظ على تلك المعلومات الخاصة والسرية التي يتلقاها من الطرف الأول بسرية تامة وفقاً لبنود هذه الاتفاقية وأحكامها؛

NOW THEREFORE,

بناء على ما تقدّم،

In consideration of the promises and the mutual covenants contained in this Agreement and other good and valuable consideration, the receipt and sufficiency of which each Party hereby acknowledges, the Parties agree to be bound by the terms and conditions of this Agreement including those set out at Schedule A to this Agreement.

وبالنظر إلى الوعود والتعهدات المتبادلة الواردة في هذه الاتفاقية وغيرها من الاعتبارات القيمة، والتي يقر كل من الفريقين بحصولها، يوافق الطرفان على الالتزام بنود هذه الاتفاقية وأحكامها بما في ذلك تلك المنصوص عليها في الملحق (أ) المرفق ربطاً بهذه الاتفاقية.

For and on behalf of

The First Party

Name: _____

Title: _____

عن الفريق الأول

وبالنيابة عنه:

الإسم: _____

الصفة: _____

عام - Public

42 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573

Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية

For and on behalf of
The Second Party
Name: _____

عن الفريق الثاني
وبالنيابة عنه:
الإسم: _____

SCHEDULE A

الملحق (أ)

Detailed Terms and Conditions of Non-Disclosure and Confidentiality Agreement

البند والأحكام المفصلة لاتفاقية المحافظة على سرية معلومات وعدم إفشائها

- For the purpose of this Agreement, “**Confidential Information**” is defined as any and all information disclosed by the First Party (whether before or after the Effective Date and whether in written, oral or other tangible or intangible form), including but not limited to discoveries, ideas, inventions, concepts, know-how (whether patentable or not), research, development, designs, specifications, drawings, models, samples, flow charts, data, figures, computer programs, disks, diskettes, tapes, algorithms, software programs, marketing information, customer and client names, customer and client information, suppliers names, technical, financial or business information, intellectual property rights, patent applications, product information, trade secrets
1. لأغراض هذه الاتفاقية، يُقصد بعبارة "المعلومات السرية" كافة المعلومات التي يتم الإفصاح عنها من قبل الفريق الأول (سواء تم الإفصاح قبل أو بعد تاريخ النفاذ وسواء تم الإفصاح خطياً أو شفهيّاً أو بغير ذلك من الأشكال الملموسة أو غير الملموسة)، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الاكتشافات والأفكار والاختراعات والمفاهيم والبراءة (سواء أكانت براءة اختراع أم لا)، والبحوث، والتطوير، والتصاميم، والمواصفات، والرسومات، والنماذج، والعينات، والمخططات الانسيابية، والبيانات، والأرقام، وبرامج الكمبيوتر، والأقراص المدمجة، والأقراص، والأشرطة، والخوارزميات، والبرامج المعلوماتية، والمعلومات التسويقية، وأسماء العملاء والزبائن، والمعلومات الخاصة بهم، وأسماء الموردين، والمعلومات الفنية أو المالية أو التجارية، وحقوق الملكية الفكرية، وتطبيقات براءة الاختراع، والمعلومات عن المنتجات، والأسرار تجارية سواء كانت مصنفة "سرية" أم لا غير والتي لا تكون متاحة بشكل عام للعموم.

عام - Public

43 - 51

whether or not labelled as "Confidential", which is not generally available to the public.

2. The Second Party recognizes the sensitive value of the Confidential Information and agrees and undertakes to hold the Confidential Information received from the First Party as absolutely secret and in the strictest confidence and shall not at any time disclose or use or permit to be disclosed or used any of the Confidential Information for any purpose other than as specified in this Agreement. The First Party and its Affiliates shall have the benefit of the obligations of confidentiality under this Agreement. For the purposes of this Agreement, "Affiliates" means an entity or person which directly or indirectly owns, or is owned by, or is under common ownership with the First Party.
 3. The Second Party shall take all reasonable precautions necessary to protect the Confidential Information but, in any event, not less than it exercises with respect to its own confidential information.
 4. The Second Party shall not disclose the Confidential Information to any third party without the prior written consent of the First Party.
 5. The obligations of confidentiality under this Agreement shall not apply to any part of the Confidential Information which:
2. يقر الفريق الثاني بالقيمة الحساسة للمعلومات السرية ويوافق على الحفاظ على تلك المعلومات السرية التي يتلقاها من الفريق الأول على أنها سرية تمامًا وبسرية تامة ويتعهد بذلك فلا يجوز له في أي وقت من الأوقات الإفصاح عنها أو استخدامها أو السماح بالإفصاح عنها أو السماح باستخدامها لأي غرض بخلاف ما هو محدد في هذه الاتفاقية. ويكون للفريق الأول وللجهات التابعة له الاستفادة من موجب السرية المنصوص عليه بموجب هذه الاتفاقية. لأغراض هذه الاتفاقية، يُقصد بعبارة "الجهات التابعة" أي كيان أو شخص يمتلك الفريق الأول أو يكون مملوكاً من هذا الأخير أو خاضعاً للملكية مشتركة معه أكان ذلك بشكل مباشر أو غير مباشر.
 3. يجب على الفريق الثاني اتخاذ كافة الاحتياطات المعقولة واللائمة لحماية المعلومات السرية على ألا تقل تلك الاحتياطات، في أي حال من الأحوال، عن الاحتياطات التي يتخذها الفريق الثاني فيما يتعلق بالمعلومات السرية الخاصة به.
 4. يجب على الفريق الثاني أن يمتنع عن الإفصاح عن المعلومات السرية لأي طرف ثالث دون موافقة خطية مسبقة من الفريق الأول.
 5. لا ينطبق موجب الحفاظ على السرية المنصوص عنه بموجب هذه الاتفاقية على أي جزء من المعلومات السرية التي:

عام - Public

44 - 51



- a. was already in the public domain or which becomes so through no fault of the Second Party;
- b. the Second Party can demonstrate, by written record, was already known to it prior to receipt of such information;
- c. was disclosed to the Second Party, in good faith, by a third party owing no duty of confidentiality towards the First Party in respect of such information;
- d. is explicitly approved for release by written authorization of the First Party; or
- e. is required to be disclosed by law, regulatory authority, stock exchange requirement or pursuant to a judicial order.
- أ. سبق ودخل في المجال العام أو أصبح في المجال العام دون حصول خطأ من الفريق الثاني؛
- ب. يمكن للفريق الثاني أن يبرهن خطياً أنه كان على علم به قبل استلامه هذه المعلومات؛
- ج. تم الإفصاح عنه بحسن نية للفريق الثاني من قبل فريق ثالث غير مُلزم بالسرية فيما يتعلق بهذه المعلومات تجاه الفريق الأول؛
- د. تمت الموافقة صراحة على الإفصاح عنه بموجب تفويض خطي من الفريق الأول؛ أو
- هـ. يتوجب الكشف عنه بموجب القانون أو من قبل الهيئات الناظمة أو بموجب متطلبات البورصة أو بموجب أمر قضائي.

If the Second Party has an obligation to make any disclosure pursuant to sub-clause (e) above, the Second Party shall give the First Party reasonable opportunity to review and comment on any such disclosure before it is made or issued and the approval of the First Party shall be required, in writing, for any specific references therein to the First Party or its affairs.

إذا توجب على الفريق الثاني الإفصاح عن أية معلومات سرية بموجب البند (هـ) أعلاه، يجب على الفريق الثاني منح الفريق الأول الفرصة المعقولة لمراجعة الإفصاح والتعليق عليه قبل المباشرة به كما يتوجب الاستحصال على موافقة الفريق الأول الخطي في ما يتعلق بأي إشارة إلى ذلك الأخير أو إلى شؤونه.

6. The Second Party shall remain bound by the duty of confidentiality at all times, even after the last disclosure to the Second Party under this Agreement.
7. Immediately upon the request of the First Party at any time, the Second Party shall:
6. يبقى الفريق الثاني ملزماً بموجب السرية في جميع الأوقات حتى بعد آخر إفشاء للمعلومات للفريق الثاني بموجب هذه الاتفاقية.
7. بناءً على طلب الفريق الأول الموجه في أي وقت من الأوقات، يجب على الفريق الثاني أن يقوم على الفور بما يلي:

عام - Public

45 - 51



- a. return all the Confidential Information and any copies of that information to the First Party;
 - b. destroy all documents and other materials containing or reflecting any Confidential Information which are in the Second Party possession; and
 - c. delete all Confidential Information from any computer, recorder or similar device which was programmed by the Second Party or on its behalf.
- أ. إعادة كافة المعلومات السرية وأي نسخ منها إلى الفريق الأول؛
- ب. إتلاف كافة المستندات والمواد الأخرى التي تحتوي على معلومات سرية أو تعكسها والتي تكون في حوزة الفريق الثاني؛
- ج. حذف كافة المعلومات السرية من أي جهاز كمبيوتر أو مسجل أو جهاز مماثل تمت برمجته من قبل الفريق الثاني أو نيابة عنه.
8. All rights, title and interest in the Confidential Information remain in the First Party. No license, whether expressed or implied in the Confidential Information, is granted to the Second Party other than to use the Confidential Information in the manner and to the extent authorized by this Agreement.
- تظل الحقوق والمصالح المتعلقة بالمعلومات السرية ملكاً للفريق الأول. لا يُمنح أي ترخيص، صريحاً كان أو ضمناً، متعلق بالمعلومات السرية للطرف الثاني بخلاف استخدام هذا الأخير للمعلومات السرية بالطريقة وبالحد المصرح به بموجب هذه الاتفاقية.
9. The Second Party acknowledges that the First Party will be irreparably harmed by any breach by the Second Party of its obligations under this Agreement and that a remedy at law may be insufficient to protect the First Party's interest in the event of such breach. By reason thereof, the Second Party agrees that the First Party shall be entitled, in addition to any other remedies it may have under this Agreement or otherwise, to preliminary and permanent injunctive and other equitable relief to prevent a breach or to curtail any breach or threatened breach of this Agreement by the Second Party. The Second Party waives any right to challenge any such claim by the First Party.
9. يقر الفريق الثاني بأن الفريق الأول سوف يتضرر بشكل يتعذر إصلاحه في حال قام الفريق الثاني بخرق لالتزاماته بموجب هذه الاتفاقية وأن التعويض قد لا يكون كافياً لحماية مصلحة الفريق الأول في حالة حدوث مثل هذا الخرق. لذلك، يوافق الفريق الثاني على أنه يحق للفريق الأول، بالإضافة إلى أي تعويضات أخرى قد يكون له الحق بها بموجب هذه الاتفاقية أو غير ذلك، الاستحصال على قرار قضائي تحفظي لتجنب الخرق الحاصل أو المحتمل أو التقليل من أثره كما يتنازل الفريق الثاني عن أي حق في الطعن بأي مطالبة من هذا النوع من قبل الفريق الأول.



10. The Second Party shall indemnify the First Party against any loss, damage, cost or expense which the First Party may suffer or incur by reason of any breach by the Second Party of the undertakings and obligations contained or referred to in this Agreement.
10. يجب على الفريق الثاني التعويض للفريق الأول عن أي خسارة، أو ضرر، أو تكلفة أو نفقة قد يتكبدها الفريق الأول كنتيجة لأي خرق من قبل الفريق الثاني للتعهدات والالتزامات الواردة أو المشار إليها في هذه الاتفاقية.
11. The First Party shall not be liable for any errors or omissions in the Confidential Information. The First Party does not make any representations or warranties concerning the use of the Confidential Information, the results to be obtained from it, or the accuracy or completeness of the Confidential Information.
11. لا يتحمل الفريق الأول المسؤولية عن أي خطأ أو سهو يرد في المعلومات السرية كما أنه لا يقدم أي إقرار أو ضمانات فيما يتعلق باستخدام المعلومات السرية أو بالنتائج التي سيتم الحصول عليها من خلال المعلومات السرية أو بدقة أو اكتمال المعلومات السرية.
12. The validity and interpretation of this Agreement shall be governed in all respects by the laws of the Kingdom of Saudi Arabia and the Parties shall submit to the exclusive jurisdiction of the Riyadh courts of in the event of dispute.
12. تخضع صحة هذه الاتفاقية وتفسيرها من كافة النواحي للأنظمة المرعية الإجراء في المملكة العربية السعودية ويجب على الفريقين الخضوع للاختصاص القضائي الحصري لمحاكم الرياض في حال حصول أي نزاع.
13. The Second Party shall not assign, transfer, convey, license or otherwise dispose of, wholly or partially, the rights and obligations under this Agreement except with the prior written consent of the First Party.
13. لا يجوز للفريق الثاني التنازل عن الحقوق والموجبات الواردة في هذه الاتفاقية أو نقلها أو الترخيص بها أو التصرف بها بصورة كلية أو جزئية إلا بموافقة خطية مسبقة من الفريق الأول.
14. This Agreement embodies the entire understanding between the Parties in relation to its subject matter and there are no promises, terms, conditions or obligations, oral or written, expressed or implied other than those contained in this Agreement. No amendment or variation of this Agreement shall be
14. تتضمن هذه الاتفاقية التفاهم الحاصل بين الفريقين بأكمله في ما يتعلق بموضوع الاتفاقية ولا توجد وعود أو شروط أو بنود أو التزامات، شفوية أو خطية، صريحة أو ضمنية غير تلك الواردة في هذه الاتفاقية كما لا يكون أي تعديل أو تغيير في هذه الاتفاقية ساريًا ما لم يتم خطيًا وما لم يكن موقعًا من قبل الفريقين.

عام - Public

47 - 51

effective unless it is in writing and signed by both Parties.

15. Any notice required to be given under the provisions of this Agreement shall be sufficiently given if sent by facsimile, or registered post addressed to the principal or registered office of the Party to be served.
15. يكون أي إشعار يتوجب إرساله بموجب أحكام هذه الاتفاقية سارياً إذا تم إرساله بالفاكس أو بالبريد المسجل الموجه إلى المركز الرئيسي أو المسجل للفريق الذي يجري تبليغه.
16. No failure or delay on the part of the Parties to exercise any right, power or remedy under this Agreement shall operate as a waiver thereof, nor shall any single or partial exercise by either of the Party of any rights, power or remedy. The rights, powers and remedies provided herein are cumulative and are not exclusive of any rights, powers or remedies by law.
16. لا يعتبر أي إخفاق أو تأخير من جانب أي فريق في ممارسة أي حق أو سلطة أو في المطالبة بأي تعويض بموجب هذه الاتفاقية بمثابة تنازل من قبله، كما لا تعتبر كذلك أي ممارسة جزئية لأي حق أو سلطة أو مطالبة بأي تعويض من قبل أي من الفريقين. تعتبر الحقوق والصلاحيات والتعويضات الواردة في هذه الاتفاقية تراكمية وهي لا تستثني أي حقوق أو صلاحيات أو تعويضات يُعمل بها بموجب القانون.
17. If any provisions of this Agreement shall be construed to be illegal or invalid, it or they shall not affect the legality, validity and enforceability of the other provisions of this Agreement. The illegal or invalid provision shall be deleted from this Agreement and no longer incorporated as a term of this Agreement but all other provisions of this Agreement shall continue.
17. لا يؤثر اعتبار أي بند من بنود هذه الاتفاقية غير قانوني أو غير صحيح على قانونية البنود الأخرى وصلاحياتها وقابليتها للتنفيذ بحيث يحذف البند غير القانوني أو غير الصحيح من هذه الاتفاقية ولا يعدّ مدرجاً فيها وتبقى كافة الأحكام الأخرى سارية.

For and on behalf of

The First Party

Name: _____

Title: _____

عن الفريق الأول

وبالنيابة عنه:

الاسم: _____

الصفة: _____

For and on behalf of

The Second Party

عن الفريق الثاني

وبالنيابة عنه:

عام - Public

48 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573

Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة

طريق الملك فيصل، الدرعية

ص.ب. 3424، الرياض 13711

المملكة العربية السعودية



المرفق رقم (3) – اتفاقية تحالف

اتفاقية تحالف

أبرمت هذه الاتفاقية في هذا اليوم الموافق من عام 2023

فيما بين،

- 1- وهي شركة مسجلة تحت رقم، ومقرها في (المشار إليها فيما يلي بـ "الطرف الأول" أو "قائد التحالف").
- 2- وهي شركة مسجلة تحت رقم، ومقرها في (المشار إليها فيما يلي بـ "الطرف الثاني" أو "عضو التحالف الثاني").
- 3- وهي شركة مسجلة تحت رقم، ومقرها في (المشار إليها فيما يلي بـ "الطرف الثالث" أو "عضو التحالف الثالث").

يشار إلى الأطراف الأول والثاني والثالث مجتمعين بـ "الأطراف"،

نظرا لكون وزارة الثقافة ترغب في طرح منافسة بين الراغبين بالمشاركة في المنافسة لاستثمار قلعة شمسان، وبما أن الأطراف يرغبون بالاشتراك في المنافسة وتقديم عرض عن طريق تحالف أعضاء متضامين، وحيث أنه يتوجب أن يبرم أعضاء التحالف المتضامين اتفاقية تحالف "الاتفاقية" وتقديم نسخة منها مع العرض.

عام - Public

49 - 51



هيئة التراث
Heritage Commission



وزارة الثقافة
Ministry of Culture

تم الاتفاق بين الأطراف بالرضى والقبول التام على ما يلي:

المادة الأولى:

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذه الاتفاقية.

عام - Public

50 - 51

Ministry of Culture
King Faisal Road, Al-Diriyah
P.O.Box 3424, Riyadh 13711
Kingdom of Saudi Arabia

T: +966 11 224 8573
Tendering@MoC.gov.sa

وزارة الثقافة
طريق الملك فيصل، الدرعية
ص.ب. 3424، الرياض 13711
المملكة العربية السعودية



المادة الثانية:

اتفق الأطراف على أن يكون الطرف الأول قائد التحالف والممثل الرسمي للتحالف أمام وزارة الثقافة ويتمتع بجميع الصلاحيات لإجراء جميع الأعمال نيابة عن التحالف أثناء فترة تقديم العروض وعند توقيع العقد في حال فوز التحالف بالمنافسة.

المادة الثالث:

يلتزم الأطراف بموجب هذه الاتفاقية بأن يكونوا مسؤولين تجاه وزارة الثقافة وهيئة التراث بشكل متضامن عن جميع الالتزامات والمسؤوليات المتعلقة بإجراءات المنافسة وبالمشروع ووفقاً لشروط ومواصفات ومستندات كراسة الشروط والعرض المقدم والعقد.

المادة الرابعة:

تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً لأنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية، وتكون لمحاكم المملكة الصلاحية الحصرية للنظر بأي نزاع ينشأ عن المنافسة أو المشروع.

المادة الخامسة:

يبدأ سريان هذه الاتفاقية من تاريخ توقيعها وتبقى الاتفاقية سارية حتى تاريخ توقيع عقد الاستثمار أو استبعاد التحالف من اجراءات الطرح.

توقيع الأطراف مع ختم

عام - Public

51 - 51