



بلدية محافظة الجوم

بوابة الاستثمار البلدي  
FURAS | Gate to Municipal Investments

فرص

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وإستثمار

مركز الاستشفاء

محافظة الجوم

"هدفي أن تكون بلادنا نموذجاً ناجحاً ورائداً في العالم على كافة الأصعدة،  
وسأعمل معكم على تحقيق ذلك"

خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبدالعزيز

|    |                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------|
| ٥  | القسم الأول: مقدمة                                                    |
| ٥  | ١-١ تعريف عن المنافسة                                                 |
| ٦  | 1-2 قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة       |
| ٧  | ٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                   |
| ٨  | ٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى |
| ٩  | القسم الثاني: وصف العقار                                              |
| ٩  | ١-٢ جدول وصف الموقع                                                   |
| ١٠ | القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم             |
| ١١ | ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:                                          |
| ١١ | ٢-٣ لغة العطاء: ١١                                                    |
| ١١ | ٣-٣ مكان تقديم العطاء:                                                |
| ١١ | ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:                                              |
| ١٢ | ٥-٣ موعد فتح المظاريف:                                                |
| ١٢ | ٦-٣ تقديم العطاء:                                                     |
| ١٢ | ٧-٣ كتابة الأسعار:                                                    |
| ١٣ | ٨-٣ مدة سريان العطاء:                                                 |
| ١٣ | ٩-٣ الضمان: ١٣                                                        |
| ١٤ | ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:                                          |
| ١٤ | ١١-٣ مستندات العطاء:                                                  |
| ١٤ | ١٢-٣ سرية المعلومات:                                                  |
| ١٥ | القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء                   |
| ١٥ | ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:                                    |
| ١٥ | ٢-٤ معاينة العقار:                                                    |
| ١٥ | ٣-٤ الإستفسار حول بيانات المنافسة:                                    |
| ١٦ | القسم الخامس: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف        |
| ١٦ | ١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:                          |
| ١٦ | ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:                                          |
| ١٦ | ٣-٥ سحب العطاء:                                                       |
| ١٦ | 4-5 تعديل العطاء:                                                     |
| ١٦ | 5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:                                           |
| ١٧ | القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                          |
| ١٧ | 6-1 الترسية والتعاقد:                                                 |
| ١٧ | 6-2 تسليم الموقع:                                                     |
| ١٨ | القسم السابع: الاشتراطات العامة                                       |
| ١٨ | 7-1 توصيل الخدمات للموقع:                                             |
| ١٨ | 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:                                          |
| ١٨ | 7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:    |
| ١٨ | ٤-٧ تنفيذ الأعمال:                                                    |
| ١٨ | ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:                         |

|    |                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------|
| ١٩ | ٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:                                |
| ١٩ | 7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:                                  |
| ١٩ | 7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له:                                   |
| ٢٠ | 7-9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:                            |
| ٢٠ | 7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:                                        |
| ٢٠ | 7-11 متطلبات السلامة والأمن:                                          |
| ٢١ | 7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:                                      |
| ٢١ | 7-13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: |
| ٢١ | ١٤-٧ الاشتراطات البنائية:                                             |
| ٢٢ | 7-15 أحكام عامة:                                                      |
| ٢٣ | القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة                                       |
|    | 8-1 مدة العقد: ٢٣                                                     |
| ٢٣ | ٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:                                            |
|    | ٣-٨ المسؤولية عن المخالفات:                                           |
|    | ٤-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع:                                       |
|    | ٥-٨ الدراسات: خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.                       |
|    | ٦-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:                                           |
|    | ٧-٨ عناصر المشروع الإلزامية:                                          |
| ٢٥ | القسم التاسع: الاشتراطات الفنية                                       |
|    | 9-1 الاشتراطات الفنية العامة:                                         |
|    | ٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:                         |
|    | ٣-٩ الاشتراطات التنظيمية:                                             |
|    | ٤-٩ الاشتراطات المعمارية:                                             |
|    | ٥-٩ الاشتراطات الإنشائية:                                             |
|    | ٦-٩ الاشتراطات الكهربائية:                                            |
|    | ٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:                                           |
|    | ٨-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:                                          |
|    | ٩-٩ اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:                                   |
|    | ١٠-٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:                             |
|    | ١١-٩ تعليمات وزارة الداخلية:                                          |
| ٢٦ | القسم العاشر: الملحق                                                  |
| ٢٦ | ١-١٠ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً                           |
| ٢٧ | ٢-١٠ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً                     |

## القسم الأول: مقدمة

### ١-١ تعريف عن المنافسة

ترغب بلدية محافظة الجموم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مركز استشفاء بكامل الخدمات والعناصر اللازمة، على قطعة أرض فضاء بمحافظة الجموم، وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الإرتقاء بجودة البيئة العمرانية لمحافظة الجموم، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الإستراتيجية مثل تعظيم الإستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والإستراتيجيات الوطنية ذات الصلة، وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماته التنفيذية.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والإشترطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الإستثمارية وتحقيق المكاسب المرغوبة، كما تسعى الأمانة لتحقيق الأهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
- دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة مكة المكرمة.
- رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الإستثمارية.
- رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
- زيادة مشاركة القطاع الخاص في الإقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب البلدية بالرد على أية إستفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الإستفسارات إلكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم إستفساراتهم من خلال:

| معلومات اتصال ممثل الجهة المتعاقدة |                                                                              |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| الاسم                              | مدير إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات                                        |
| الهاتف                             | ٠١٢٥٩٤٠٣٠٠ تحويلة ٧٠٠                                                        |
| البريد الإلكتروني                  | <a href="mailto:raletaiby@holymakkah.gov.sa">raletaiby@holymakkah.gov.sa</a> |

## ٢-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق بالشمع الأحمر - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم إلكترونياً سيتم التقديم وفق ما ورد في البند رقم (٣-١١).

| م  | المستند                                                                                  | هل مرفق؟                 | هل مختوم؟                |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ١  | نموذج العطاء.                                                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٣  | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري.                                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٥  | صورة رخصة الإستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٦  | صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها).                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٧  | إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم أمانة العاصمة المقدسة معتمد لدى البنك السعودي المركزي. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها...                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٩  | صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.           | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١١ | صورة من شهادة الإلتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٢ | صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي).                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٣ | كراسة الشروط ومواصفات.                                                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

سيتم إستبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان بنكي بقيمة تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي.

### ٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| المصطلح              | التعريف                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| البوابة              | بوابة الإستثمار البلدي (فرص).                                                                                                                                                               |
| المستثمر             | الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع الأنشطة التجارية والإستثمارية المناسبة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.                                                   |
| اللائحة              | لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ.                                                                                                                |
| مقدم العطاء          | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً في المنافسة.                                                                                                                                      |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزيدة عامة بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات. |
| المشروع              | هو مركز استشفاء المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر بالموقع المحدد بالكروكي                                                                                                       |
| العقار               | هو أرض محددة من قبل الأمانة أو البلدية، والتي سيقام عليها المشروع.                                                                                                                          |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".                                                                   |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                           |

#### ٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى

| التاريخ | البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               |
|---------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | تاريخ الإعلان                            | .                                                                                                                                                                                 |
|         | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |                                                                                                                                                                                   |
|         | موعد فتح المظاريف                        |                                                                                                                                                                                   |
|         | إعلان نتيجة المنافسة                     |                                                                                                                                                                                   |
|         | موعد الإخطار بالترسية                    |                                                                                                                                                                                   |
|         | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإشعار النهائي.                   |
|         | تاريخ تسليم العقار للمستثمر              | خلال شهر من توقيع العقد.                                                                                                                                                          |
|         | بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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.                                                                                                                                                                  |

## القسم الثاني: وصف العقار

### ١-٢ جدول وصف الموقع

| م  | البيانات      | الوصف                                                                      |
|----|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| ١  | نوع النشاط    | صحي ( استشفاء )                                                            |
| ٢  | وصف النشاط    | جميع الأنشطة والخدمات المرتبطة بالمشروع                                    |
| ٣  | موقع العقار   | محافظة الجموم                                                              |
| ٤  | المدينة       | مكة المكرمة                                                                |
| ٥  | حدود العقار   | شمال<br>ممر مشاه بعرض ١٠ م ٩٠                                              |
|    |               | جنوب<br>ممر مشاه بعرض ١٠ م ٩٠                                              |
|    |               | شرق<br>شارع بعرض ٢٥ م ٩٥,٨٤                                                |
|    |               | غرب<br>شارع بعرض ٢٥ م تمام الحد مواقف سيارات<br>١٠,١١+٢١+٢٩,٨٧<br>١٥,٨٥+٢١ |
| ٦  | نوع العقار    | أرض فضاء                                                                   |
| ٧  | مساحة الأرض   | ٢٧١٥٨,٢٢ م                                                                 |
| ٨  | مساحة المباني | حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.                                 |
| ٩  | عدد الأدوار   | حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.                                 |
| ١٠ | نوع البناء    | حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة بالمنطقة.                                 |

• يجب الرجوع إلى الكروكي المرفق للاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالعقار وتعتبر هي المعلومات المعتمدة.

الخدمات بالعقار: .....

بيانات أخرى: .....



N 2393000.000

574000.000

مقياس الرسم 1/1000

AS 572-2388-44

## إقرار

جري الوقوف على الطبيعة من قبل صاحب مكتب المشاورين و أضح الأثر:

- 1- لا يوجد
- 2- الموتر: كروكي مساحي
- 3- قرار التحديد: مطابق ☐ غير مطابق ☐ لا يوجد
- 4- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحها على الرسم أدناه.
- 5- مشغلات الموقع كالتالي: أرض فضاء

---

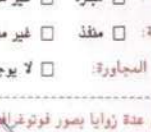
- 1- طبيعة الأرض: جبلية ☒ منبسطة ☐ وادي ☐ يمر بها خدمات ظاهرة ☐
- 2- الأرض على الطبيعة: جبلية ☐ غير جبلية ☐ غير مثيرة ☐ مثيرة ☐ غير مثيرة ☐ مثيرة ☐
- 3- المخطط على الطبيعة: مثقل ☐ غير مثقل ☐ عشوائي ☐
- 4- تتداخل مع الملكيات المجاورة: لا يوجد ☐ يوجد ☐
- 5- تم توضيح الموقع من عدة زوايا بصور فوتوغرافية موجودة أدناه.
- 6- تم رفع المصاحي بمعرفة المكتب الهندسي و ثبتت مساحته.



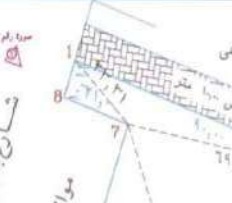
الموقع 1



الموقع 2



الموقع 3



N 2393000.000

574000.000

مقياس الرسم 1/1000

AS 572-2388-44

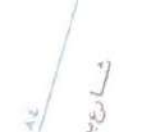
## إقرار

جري الوقوف على الطبيعة من قبل صاحب مكتب المشاورين و أضح الأثر:

- 1- لا يوجد
- 2- الموتر: كروكي مساحي
- 3- قرار التحديد: مطابق ☐ غير مطابق ☐ لا يوجد
- 4- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحها على الرسم أدناه.
- 5- مشغلات الموقع كالتالي: أرض فضاء

---

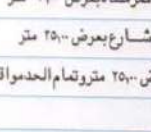
- 1- طبيعة الأرض: جبلية ☒ منبسطة ☐ وادي ☐ يمر بها خدمات ظاهرة ☐
- 2- الأرض على الطبيعة: جبلية ☐ غير جبلية ☐ غير مثيرة ☐ مثيرة ☐
- 3- المخطط على الطبيعة: مثقل ☐ غير مثقل ☐ عشوائي ☐
- 4- تتداخل مع الملكيات المجاورة: لا يوجد ☐ يوجد ☐
- 5- تم توضيح الموقع من عدة زوايا بصور فوتوغرافية موجودة أدناه.
- 6- تم رفع المصاحي بمعرفة المكتب الهندسي و ثبتت مساحته.



الموقع 1



الموقع 2



الموقع 3



N 2393000.000

574000.000

مقياس الرسم 1/1000

AS 572-2388-44

## إقرار

جري الوقوف على الطبيعة من قبل صاحب مكتب المشاورين و أضح الأثر:

- 1- لا يوجد
- 2- الموتر: كروكي مساحي
- 3- قرار التحديد: مطابق ☐ غير مطابق ☐ لا يوجد
- 4- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحها على الرسم أدناه.
- 5- مشغلات الموقع كالتالي: أرض فضاء

---

- 1- طبيعة الأرض: جبلية ☒ منبسطة ☐ وادي ☐ يمر بها خدمات ظاهرة ☐
- 2- الأرض على الطبيعة: جبلية ☐ غير جبلية ☐ غير مثيرة ☐ مثيرة ☐
- 3- المخطط على الطبيعة: مثقل ☐ غير مثقل ☐ عشوائي ☐
- 4- تتداخل مع الملكيات المجاورة: لا يوجد ☐ يوجد ☐
- 5- تم توضيح الموقع من عدة زوايا بصور فوتوغرافية موجودة أدناه.
- 6- تم رفع المصاحي بمعرفة المكتب الهندسي و ثبتت مساحته.



الموقع 1



الموقع 2



الموقع 3

## القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم

### ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:

٢-٦-٣ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الاعتبارية التي لديها خبرة في مجال إنشاء أو إدارة وتشغيل وصيانة المراكز التجارية وفق متطلبات المشروع، وحسب الإشتراطات والمواصفات الفنية، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية المادة (١٤) البند ثانياً فقرة رقم (٣).

٢-١-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الإستثمار الأجنبي.

### ٢-٣ لغة العطاء:

١-٢-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢-٢-٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاء:

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية عبر الموقع الإلكتروني أو عبر تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) ويتم إرسالها إلكترونياً عن طريق الموقع الإلكتروني الموضح، علماً بأن جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف في الموعد المحدد على موقع بوابة الإستثمار البلدي (فرص) للمزايدة المعلن عنها وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى بلدية مافظة الجموم، وفي حال تعذر التقديم الإلكتروني يتم الرجوع للبند رقم (٣-٦-٥).

### ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد على موقع بوابة الإستثمار البلدي (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٥-٣ موعـد فـتـح المـظـاريف:

الموعـد المـحـدـد لـفـتـح المـظـاريف كـما هـو مـوضـح فـي الإعلـان مـع مـراعـاة مـواعـيد التـأجـيل أو التـمـيـد فـي حال الإعلـان عـن ذلـك.

### ٦-٣ تـقـديـم العـطـاء:

١-٦-٣ تـقـدم العـطـاءات عـن طـريق المـنافـسة الإلـكـتـرونية، ويطـم إرفـاق كل المـستـندـات المـطلـوبـة فـي كـراسـة الشـروط والمـواصـفات إلـكـتـرونياً مـتـضمـنة صـورة مـن خـطـاب الضـمان البنـكي، مـع تـقـديـم أصـل خـطـاب الضـمان فـي ظـرف مـختـوم ويطـم للإدـارة المـختـصة قـبـل سـاعـة مـن مـوعـد فـتـح المـظـاريف.

٢-٦-٣ عـلـي المـستـثمـر اسـتـيفـاء نـمـوذج العـطـاء المـرفـق بالـدقة اللـازمة، وذلـك طـباعـة أو كـتابـة بالمـداد، والإلتزام التام بـما تـقـضـى بـه البنـود الـوارـدة بـكراسـة الشـروط والمـواصـفات وملـحقـاتها.

٣-٦-٣ يـجب تـوفـيق كل صـفـحات العـطـاء ومـرفـقاتـه مـن المـستـثمـر نـفسـه، أو الشـخـص المـفـوض مـن قـبلـه، وذلـك خـتمـها بـخـتمـه عـلى جـمـيع مـستـندـات العـطـاء ومـرفـقاتـه.

٤-٦-٣ وإذا قـدم العـطـاء مـن شـخـص مـفـوض يـجب إرفـاق أصـل التـفـويـض مـصدقاً مـن الغـرفة التـجـارية، أو مـصـحوباً بـوكـالة شـرعية.

٥-٦-٣ فـي حال تـعـذر تـقـديـم العـطـاء عـن طـريق المـنافـسة الإلـكـتـرونية لأسـباب فـنية، فيـقـدم العـطـاء فـي يـوم مـوعـد ومـكان فـتـح المـظـاريف (قـبـل سـاعـة مـن وـقت فـتـح المـظـاريف) المـعلـن عـنه، داخـل ظـرف مـختـوم بالشـمع الأحمر ويـكـتب عـلـيـه مـن الخـارج اسـم المـنافـسة واسـم المـستـثمـر وعـنوانه البريدي والوطني وأرقام هـوائـفه وجـوالـه والبريد الإلـكـتـروني الرـسمـي ورقـم الفـاكـس مـع تـقـديـم ما يـثبـت سـداد قـيـمة الكـراسـة، مـع ضـرورة قـيام المـستـثمـر بـتـقـديـم بلاغ مـن خـلال التـواصـل مـع مـركـز الإلتـصـال الوطني عـلى الرقـم (١٩٩٠٩٩) أو عـن طـريق البريد الإلـكـتـروني [INV@MOMRA.GOV.SA](mailto:INV@MOMRA.GOV.SA) وتـقـديـم رقم البلاغ أو البريد الإلـكـتـروني الـذي يـثبـت ذلـك عـند تـقـديـم العـطـاء ورقياً.

٦-٦-٣ فـي حال رـفـع البـيـانات وتـقـديـم المـرفـقات عـلى منـصة فـرص فإنـه لا يـمـكن التـعـديـل أو الإضـافـة عـلـيـها بـعـد ذلـك.

### ٧-٣ كـتابـة الأسـعار:

يـجب عـلى المـستـثمـر عـند إعدـاد عـطـائـه أن يـراعـى ما يـلـي: -

١-٧-٣ أن يـقـدم السـعر بالعـطـاء وفـقاً لـمـتـطلـبات كـراسـة الشـروط والمـواصـفات، ولا يـجـوز لـه إجـراء أي تـعـديـل، أو إبداء أي تـحـفـظ عـلـيـها، أو القـيام بـشـطب أي بـند مـن بنـود الكـراسـة أو مـواصـفاتـها، وبـسـبـبـه العـرض المـخـالـف لذلـك.

- ٢-٧-٣ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناء على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي المقدم، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية.
- ٣-٧-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٤-٧-٣ 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 وختمه.
- ٥-٧-٣ يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة (ويعنى بذلك كل ما يخص المراكز التجارية).

### ٨-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب تمديد سريان مدة العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٩-٣ الضمان:

- ١-٩-٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجرة السنة الأولى، ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة أو طوال فترة العقد، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان يتم إستبعاده.
- ٢-٩-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم)، أو يقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي المسجل في الموقع، كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الإستبعاد.
- ٣-٩-٣ لا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

### ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

### ١١-٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
١-١١-٣ يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.

٢-١١-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣-١١-٣ صورة من رخصة الإستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٤-١١-٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣-٩-١ أعلاه).

٥-١١-٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول (في حال طلبها).

٦-١١-٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

٧-١١-٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الإجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الإلتزامات اتجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام (في حال طلبها).

٨-١١-٣ صورة من شهادة الإلتزام بالسعودة (في حال طلبها).

٩-١١-٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادرة من البريد السعودي.

١٠-١١-٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والإلتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ١٢-٣ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

## لقسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في إستبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء إقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

### ٤-٢ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الإحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

### ٤-٣ الإستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الإستفسار من البلدية إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام عمل من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الإستفسارات إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية إستفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في الموقع الإلكتروني رداً رسمياً وعلى المستثمر الإلتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالإستلام في حال وصوله له. وتخلي البلدية مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالإستلام علماً بأنه يشترط للرد على أية إستفسارات أو إجابات أن تكون مرسلة إلكترونياً. [raletaiby@holymakkah.gov.sa](mailto:raletaiby@holymakkah.gov.sa)

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

### ١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية 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 بموجب إخطار (إلكتروني) 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.

### ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الإلكترونية أو أي وسيلة من الوسائل الأخرى المعتمدة.

### ٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤-٥ تعديل العطاء:

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

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

حسب ما ورد في التعليمات التنفيذية في لائحة التصرف بالعقارات البلدية البند رقم (٢٥) تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم إرسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله)، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم.

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا حق في الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١-٦ الترسية والتعاقد:

- ١-١-٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الإستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢-١-٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الإخطار لإستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوم عمل أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الإستثمار ومصادرة الضمان.
- ٣-١-٦ يجوز للبلدية 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.

### ٢-٦ تسليم الموقع:

- ١-٢-٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بمحضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الإستلام عن شهر واحد.
- ٢-٢-٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار إلكتروني للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٣-٢-٦ يلتزم المستثمر بإستلام الموقع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.
- ٤-٢-٦ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصميم والمخططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما سيترتب عليه إتخاذ الإجراءات المتبعة في ذلك.
- ٥-٢-٦ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٥/٦/١هـ.

## القسم السابع: الإشتراطات العامة

### ١-٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور إستلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم وإستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل وضرورة موافقة البلدية على هذا البرنامج.

### ٣-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء، والبلدية غير مسؤولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات.

### ٤-٧ تنفيذ الأعمال:

١-٤-٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات خبرة سابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي يلتزم بها.

٢-٤-٧ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

### ٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي إستشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:

- الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند الضرورة، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والإعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط أن يتم أخذ موافقة البلدية الخطية عليها مسبقاً.

## ٦-٧ حق للبلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١-٦-٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من إلتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للإشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢-٦-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣-٦-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة والترخيص اللازم.
- ٤-٦-٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والمعتمدة.
- ٥-٦-٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

## ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الإستشاري:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والإستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي إلكتروني عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As-built) معتمدة من إستشاري المشروع.

## ٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر إستخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو إعتراضات.

## ٩-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد البلدية بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسؤول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ١٠-٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر مع مطالبته بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه خلال المدة المحددة للسداد يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

- ١-١١-٧ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والإحتياجات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- ٢-١١-٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٣-١١-٧ على المستثمر عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤-١١-٧ على المستثمر إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٥-١١-٧ 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، نتيجة عدم إلتزامه بإحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦-١١-٧ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

## ١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسباب (تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية المتبعه.

## ١٣-٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١-١٣-٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد فإن للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.
- ٢-١٣-٧ قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم إستلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٣-١٣-٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الإستثمار.
- ٤-١٣-٧ في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الإستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة الإستثمار الأصلية) وللبلدية الحق في إلغائها أو تمديدھا حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحالّ أو الوحدات أو سواھا وعدم إخلائها، فإن للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ إنتهاء العقد ويتم إستلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسئولية على البلدية.

## ١٤-٧ الإشتراطات البيئية:

- تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/١١/١٤٤١هـ، وإلى المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، والذي ينص على أن يلتزم المستثمر بما يلي:
- عدم إلقاء مياه الصرف أو أى مكونات سائلة - غير معالجة - أو تصريفها، أو حقنها، في الآبار الجوفية، أو في أى وسط بيئي، أو في أى منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
  - عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

## ١٥-٧ أحكام عامة:

- ١-١٥-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢-١٥-٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣-١٥-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية للمطالبة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤-١٥-٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعاميم الصادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.
- ٥-١٥-٧ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
- ٦-١٥-٧ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الإســتثماري عليه ويتم تحديد نسبــة ضـريبة القيمة المـضـافة حسبـب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشـأن وما تقرره الجهات المعنية بالملكة العربية السعودية، ويتم سـدادها في وقت سـداد الإيجار السـنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
- ٧-١٥-٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم مستحقة يفرضها النظام وتصدر بها أوامر سامية.

## القسم الثامن: الإشتراطات الخاصة

### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون سنة) شاملة فترة التجهيز والإنشاء من تاريخ إستلام المستثمر للعقار من البلدية.

### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٨/٣ سكن الأطباء وهيئة التمريض:

يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لداخل السكن.

### ٨/٤ مواقف السيارات:

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:

- موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.
- ٤ مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.
- ٢,٢ موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.

يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

### ٨/٥ دراسة التأثيرات المرورية:

إذا كانت يعمل بالمستوصف ١٠٠ موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

### ٨/٦ يلتزم الدراسات الهيدرولوجية :

المستثمر بعمل دراسة هيدرولوجية للموقع المستثمر وتقدم نتائج الدراسات للقسم المختص في البلدية قبل البدء في الإنشاءات المعمارية .

#### ٧/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهلي ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات التي نفذت.

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.

## القسم التاسع: الإشتراطات الفنية

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/ البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٢/٩ اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستوصفات الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.

### ٣/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## القسم العاشر: الملحقات

### ١٠-١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً

الموقع

سعادة رئيس بلدية محافظة الجموم

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الجموم لإستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل مركز استشفاء - بمحافظة الجموم. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الإشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وأتقدم على المنافسة والعقار على ما هو عليه. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لإستئجار العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

| ما يعادل ١٠ % من إجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة |       | فترة غير مدفوعة (فترة التجهيز والإنشاء)                                                          |
|--------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رقماً                                            | كتابة | القيمة الإيجارية للسنة الواحدة بدون ضريبة القيمة المضافة (هذه القيمة التي يتم إدخالها في المنصة) |
|                                                  |       | ضريبة القيمة المضافة ١٥ % للسنة الواحدة                                                          |
|                                                  |       | إجمالي القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد (٢٥) سنة + شامل القيمة المضافة                           |

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات وضمان بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.

☐ أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط ومواصفات والملحقات ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

ملاحظة: بعد إدخال جميع البيانات والمرفقات على موقع بوابة الفرص الإستثمارية (فرص) لا يمكن للمستثمر تعديلها ويجب إرفاق جميع المطلوب منه ولن يتم قبول أي مستند يدوي إلا الضمان البنكي يسلم أصله ويرفق في الموقع صورة منه.

## ١٠-٢ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً

|                    |                |                             |
|--------------------|----------------|-----------------------------|
| اسم الشركة:        |                | انقر أو اضغط هنا لإدخال نص. |
| رقم السجل التجاري: |                |                             |
| صادرة من:          | التاريخ:       |                             |
| نوع النشاط:        |                |                             |
| هاتف:              | فاكس:          |                             |
| ص.ب:               | الرمز البريدي: |                             |
| العنوان الوطني:    |                |                             |
| البريد الإلكتروني: |                |                             |
| جوال:              |                |                             |

☐ أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم:

التوقيع :

التاريخ:

ملاحظة: على المستثمر تعبئة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعبئتها كاملة بصورة صحيحة أو في حال عدم الرد أو الإستلام على أي منها.