

المملكة العربية السعودية

الهيئة العامة للطيران المدني

كراسة الشروط والمواصفات لمنافسة

استثمار موقع لإنشاء (فندق متعدد الاستخدام) وتشغيله وصيانته مقابل مطار أبها الدولي بمدينة أبها

منافسة رقم ١-٢٥-AHB-LAND

إقرار وتعهد

أقر وأتعهد أنا الموقع أدناه وبكامل اهليتي الشرعية بأنني قد استلمت من الهيئة العامة للطيران المدني، كراسة الشروط والمواصفات لمنافسة استثمار موقع لإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانته مقابل مطار أبها الدولي بمدينة أبها وذلك مقابل مبلغ وقدره (١٠٠٠) ريال سعودي وأنها قيمة غير مستردة، وقد اطلعت بصورة نافية للجهاالة على الشروط المرفقة والخاصة بدخول المنافسة ، ونقر التعهد بالالتزام بكراسة الشروط والمواصفات ، وعلمت أنه يجب تعبئة وتوقيع وختم استمارة دخول المنافسة وإعادتها مصحوبة بكامل المستندات المطلوبة في الاستمارة إلى الهيئة العامة للطيران المدني / الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار - مبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي - بجوار فندق مطار الملك خالد الدولي ماريوت- قبل الموعد المنصوص عليه في إعلان منصة فرص، علماً بأنه لن يتم قبول أي مستندات أو وثائق غير مستوفية لكافة المتطلبات.

اسم الشركة / المؤسسة
.....
اسم المالك/الشخص المفوض
.....
رقم هاتف أو جوال
.....
البريد الإلكتروني
.....
التوقيع
.....
الختم
.....
التاريخ
.....

قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

م	المستند	مختوم	مرفق
١	وصف الموقع - ملحق: (١)		
٢	خريطة الموقع - ملحق رقم: (٢)		
٣	استمارة التقدم للمنافسة - ملحق رقم: (٣)		
٤	نموذج التعهد - ملحق رقم: (٤)		
٥	نموذج إقرار بالاطلاع واستلام كافة وثائق المنافسة - ملحق رقم: (٥)		
٦	استمارة قيمة العرض - ملحق رقم: (٦)		
٧	محضر المعاينة - ملحق رقم: (٧)		
٨	معايير التقييم - ملحق رقم: (٨)		
٩	وثيقة العقد الأساسية - ملحق رقم: (٩)		
١٠	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستأجر)		
١١	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة لشركات والمؤسسات)		
١٢	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستأجر غير سعودي.		
١٣	صورتين من بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة النظامية لصاحب التوقيع		
١٤	صورتين من السجل التجاري ساري المفعول (مع إحضار الأصل للمطابقة)		
١٥	شهادة من التأمينات الاجتماعية سارية المفعول (مع إحضار الأصل للمطابقة)		
١٦	صورتين من شهادة الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك سارية المفعول		
١٧	شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة)		
١٨	أصل خطاب الضمان البنكي		
١٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد توقيعها وختمها		
٢٠	صورة من شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
٢١	شهادة الانتساب للغرفة التجارية		
٢٢	شهادة خبرة شركة المقاولات التي سيسند لها التنفيذ		
٢٣	طباعة وثيقة إثبات العنوان الوطني من موقع سبل		
٢٤	تقرير سمة		
٢٥	نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)		
٢٦	القوائم المالية		
٢٧	ملف مفصل لفكرة المشروع والأنشطة المراد إقامتها		

جدول ١: الجدول الزمني

الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المنافسة حتى بداية سريان العقد

التاريخ	البيان
حسب المدد المنصوص عليها في إعلان منصة فرص	تاريخ الإعلان واستلام المظاريف
	آخر موعد لتقديم العروض
	موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج
يقوم المتنافس بتقديم عرضه إلكترونياً في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بالإضافة إلى تقديم نسخة ورقية من عرضه في ظرف مغلق متضمناً المستندات المطلوبة في (قائمة التدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة) وأصل الضمان على النحو الآتي:	تقديم العرض
<ul style="list-style-type: none"> يقوم المتنافس بتقديم عرضه في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية (منصة فرص) بعد أن يدخل المتنافس البيانات المطلوبة عبر البوابة، مع ضرورة التأكد من تقديم العرض قبل آخر موعد لاستقبال العروض حسب الموعد المنصوص عليه في منصة فرص. يقوم المتنافس أيضاً بتقديم نسخة ورقية من عرضه مضافاً عليه أصل الضمان في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية: <ul style="list-style-type: none"> تقدم العروض في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجه لإدارة الاستثمار. وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهاً للإدارة العامة للإيرادات والاستثمار: <p>الهيئة العامة للطيران المدني مدينة: الرياض، مبنى رقم ٨٦٩١، الرمز البريدي: الرياض ١٣٤٤٣، الرقم الإضافي ٣٨١٩ مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العروض حسب الموعد المنصوص في منصة فرص.</p>	
ترحب إدارة الاستثمار بالهيئة بالرد على الاستفسارات أو إستيضاحات من المستثمرين عبر البريد الإلكتروني Investment@gaca.gov.sa	الرد على الاستفسارات
آخر موعد لتقديم العروض المنصوص عليه بمنصة فرص.	آخر موعد لقبول الاستفسارات
المبلغ الاجباري المتحقق لاستثمار الموقع غير شامل ضريبة القيمة المضافة.	القيمة الاجبارية السنوية
مكان فتح المظاريف بمبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي بالرياض - بالإدارة العامة للشؤون المالية (مقر الهيئة الرئيسي بجانب فندق ماريوت المطار)	مكان فتح المظاريف
قرار الترسية الذي تصدره الهيئة ويحدد نتيجة المنافسة	إعلان نتيجة المنافسة
خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، ويجوز للهيئة تمديد مدتها مائة.	موعد الإخطار بالترسية

خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الهيئة العامة للطيران المدني للمستثمر بمراجعتها لغرض توقيع العقد، فإن لم يراجع الهيئة يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية أخرى (١٥) خمسة عشر يوماً وفي حال لم يلتزم بتوقيع العقد يصادر ضمانه المقدم ويتم الانتقال للمتنافس الذي يليه .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
تاريخ استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين	تاريخ تسليم الموقع
يتم تفعيل العقد من تاريخ محضر استلام الموقع.	بداية سريان مدة العقد
٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.	مدة السماح
(١٥) سنة ميلادية من تاريخ محضر استلام الموقع.	مدة العقد
يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفصيل العقار المستأجر وبيانات المستأجر.	الأجرة السنوية

١. مقدمة

ترغب الهيئة العامة للطيران المدني بتأجير الأرض الواقعة في مدينة أمها المحصورة بين الطريق المواز لممشى المطار والطريق العلوي الموازي لحديقة المطار بمساحة (٥,٥٠٠) م^٢، وذلك لإنشاء وتشغيل فندق في مدينة أمها وفق اشتراطات صندوق الدعم السياحي ووزارة السياحة في هذا الخصوص بعد تقديم دراسة جدوى اقتصادية وأفضل استخدام لاستثمار الأرض لمشروع متكامل يحتوي على فندق وفق ما يحقق أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠ في مجالات السياحة وجودة الحياة واستراتيجية منطقة عسير والأهداف الاستراتيجية للأمانة، وسيتم طرح هذه الفرصة الاستثمارية وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه وكافة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك حسب التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عروضهم لهذه المنافسة. وستقوم الهيئة لاحقاً بمتابعتها والإشراف على تشغيلها طبقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه والشروط المذكورة في هذه الكراسة.

٢. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

- يحق للشركات والمؤسسات والأفراد ذو الخبرة في التطوير والاستثمار العقاري التقدم إلى هذه المنافسة ماعدا الأشخاص الممنوع التعامل معهم، وفقاً لأحكام المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ.
- يشترط أن يتوفر لدى المتقدم لهذه المنافسة سجل تجاري ساري المفعول للنشاط المراد مزاولته.
- يلتزم المتقدم بتقديم عرضه بموجب خطاب رسمي داخل ظرف مختوم مرفق به الوثائق والمستندات المطلوبة من هذه الشروط وأن يكون العرض على الوثائق الاصلية موقعاً من قبل من يمثل المنشأة نظاماً ومختوماً بختم المنشأة، وإذا قدم العرض من شخص مفوض يجب إرفاق التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وأن يكون ساري المفعول طوال مدة سريان العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه، وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد خروج المستثمر، ولضمان تسديد قيمة الأجرة في موعد استحقاقها، و/أو أي فاتورة لغرض هذا العقد ولم يلتزم المستثمر بسدادها.

- يجب تقديم كشف نافي للجهالة يرفق به المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
 - استمارة التقدم للمنافسة - ملحق رقم: (٣).
 - نموذج التعهد - ملحق رقم: (٤).
 - إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض لديه صلاحية التوقيع.
 - صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستأجر غير سعودي.
 - صورتين من بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة النظامية.
 - صورتين من السجل التجاري أو رخصة مزاولة النشاط التجاري سارية المفعول.
 - صورتين من شهادة الزكاة والدخل أو ضريبة الدخل وشهادة الضريبة المضافة سارية المفعول.
 - صورتين من الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
 - شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة).
 - كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد توقيع وختم (كل ورقة)
 - محضر المعاينة (الملحق رقم: ٧) بعد توقيعه وختمه من قبل المستثمر.
 - شهادات خبرة الشركة المستثمرة للموقع.
 - شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وتسديد الحقوق التأمينية.
 - استمارة قيمة العرض (الملحق رقم: ٦)
 - الأجرة السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي).
- ٣. الاشتراطات الخاصة للدخول في المنافسة

يلتزم كل مستثمر بتقديم كافة المتطلبات الموضحة أدناه ضمن وثائق عرضه للدخول في المنافسة.

٣,١	ملف مفصل يشمل التصاميم والمخططات العامة للمشروع المراد إنشائه وصور تخيلية للمشروع، على أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً.
٣,٢	خطة زمنية مبدئية للتنفيذ (تتضمن استخراج التراخيص، بدء الإنشاء، الانتهاء من الإنشاء، وكافة المراحل الأخرى).
٣,٣	تقديم إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع.
٣,٤	تقديم التوقعات المستقبلية للإيرادات والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد متضمنة جميع الافتراضات والاسس التي بنيت عليها التوقعات.
٣,٥	بيان تفصيلي من المستثمر بالمشاريع المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة في نطاق المشروع (داخل وخارج المملكة).

- ٣,٦ إجمالي قيمة حجم الاستثمارات الرأسمالية للمستثمر في المشاريع الحالية/الجارية (تشمل المشاريع خارج هذا النطاق) وإرفاق ما يثبت ذلك.
- ٣,٧ تقرير سمة على أن يوضح عدم تعثر المستثمر مالياً، وتقديم ما يدعم قدرته المالية والفنية لتنفيذ المشروع وعدم إعاقة التزاماته التعاقدية الحالية لذلك.
- ٣,٨ بيان تفصيلي بالالتزامات التعاقدية القائمة للمستثمر، يوضح مستوى تنفيذها/إنجازها وما إذا كان بإمكانه تنفيذ المشروع محل المنافسة إلى جانب تلك العقود القائمة.
- ٣,٩ اتفاقية تعاون مع أحد أو عدة مقاولين مصنفين على درجة تناسب مع الأعمال محل المشروع -وفق نظام تصنيف المقاولين-، توضح التوافق المبدئي على تنفيذ أعمال الانشاءات من قبل المقاول في حال ترسية المنافسة على المستثمر، وترفق أصل اتفاقية التعاون مع العرض.
- ٣,١٠ بيان يوضح القدرات الفنية والمالية للمقاولين المزمع اسناد أعمال الانشاءات إليهم، ودرجة تصنيفهم بما يتناسب مع الأعمال محل المشروع.
- ٣,١١ يجب على المستثمر إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية من إحدى الجهات العالمية المعتمدة.
- ٣,١٢
- ٣,١٣ تقديم عرض فني ومالي للمستثمر يشمل على معلومات مقدم العطاء والشروط والمواصفات الخاصة.

٤. التزامات المستثمر قبل اعداد العرض

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

يجب على كل مقدم عرض أن يقوم بفحص كامل كراسة الشروط والمواصفات وجميع الملاحق المدرجة بها بكل دقة وذلك قبل تقديم عرضه، كما يجب عليه أن يتحرى جميع الأحكام التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على تكلفة أو أداء الأعمال. وتقع مسؤولية التقصير في ذلك على مقدم العرض بمفرده، حيث لن يعفى من تحمل مسؤولية أية أخطاء أو إغفالات قد تحدث من جانبه. وأي عرض مشروع يخالف الشروط أو يلحق تعديلاً لها يستبعد من المنافسة.

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة وجود استفسار يخص الكراسة والمواقع المطروحة بالمنافسة، يتم التواصل مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وذلك خلال مدة المنافسة الموضحة بمنصة فرص.

٤,٣ المعاينة

على المستثمر وقبل تقديم عرضه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامه نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، وأن يحصل على كافة البيانات الكافية عن كل الأمور التي يمكن أن تؤثر على فئات عرضه والعوائق ومخاطر التزاماته، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعرضه، وتقديم محضر المعاينة (الملحق رقم: ٧) مع مستندات العرض بعد توقيعه وختمه، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعرضه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به، ويقر بالتعهد بالالتزام بمخاطر البناء والتشغيل ومسؤوليته ومهامه حيال ذلك.

٤,٤ لغة العرض

على المستأجر الحرص بأن تكون جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المنافسة بما في ذلك العرض وجميع مرفقاته وبياناته بدون استثناءات باللغة العربية، وفي حال تم التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم يلتزم المستثمر بترجمته إلى اللغة العربية من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون،

٤,٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر تقديم استمارة قيمة العرض (الملحق رقم: ٦) على أن يراعي التالي:

- القيمة الاجارية السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي -غير شاملة ضريبة القيمة المضافة-).
- لا يجوز للمستثمر الكشط، المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر.
- يجب أن يقدم العرض خلال مدة المنافسة المنصوص عليها في منصة فرص لإجراء التقييم ولن يقبل أي عرض يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤,٦ مدة سريان العروض

مدة سريان العروض (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ويجوز للهيئة تمديدتها مدة مماثلة..

٤,٧ موعد إعلان نتيجة المنافسة:

سيكون موعد إعلان نتائج المنافسة خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، ويجوز للهيئة تمديدتها مدة مماثلة.

٤,٨ الترسية:

- تتم ترسية المنافسة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لمتطلبات هذه الكراسة وشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات.
- يلتزم المتقدم الذي ترسو عليه المنافسة بمراجعة الهيئة العامة للطيران المدني/ الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار لإنهاء إجراءات الاستثمار وإبرام العقد خلال المدة المحددة له بكتاب الترسية، وفي حال تأخره يرسل

له إشعار نهائي ويعطى مهلة (١٥) يوماً وبعد ذلك يحق للهيئة إلغاء الترسية ومصادرة الضمان البنكي، كما يجوز للهيئة العامة للطيران المدني التفاوض مع أصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول إلى هذا السعر، تطرح المنافسة مرة أخرى.

- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيُبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.

٥. وصف الموقع

قطعة الأرض الواقعة في مدينة أبها المحصورة بين الطريق الموازي لممشى المطار والطريق العلوي الموازي لحديقة المطار، الواقعة ضمن حدود المخطط رقم ٤٥٣٥ / ١٤٤٢ / ع / ١

طبيعة الموقع

مدينة العقار	أبها
حدود الموقع	شمالاً شارع عرض ٣٥ متر بطول ١١٢,٢٥ متر
	جنوباً شارع عرض ٣٠ متر بطول ١٢٨,٨٣ متر
	شرقاً دوار المطار بطول ٢٢,١٠ متر
	غرباً الجزء الأول بطول ٥٠,٧٢ متر
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة العقار	٥٥٠٠ متر مربع



وعلى المستثمر تطوير الموقع المسلم له وتأهيله وإيصال جميع الخدمات له، ويشمل ذلك تحمل جميع تكاليف الأعمال على الموقع بما يتناسب مع الرفع المساحي الموضح بالملحق رقم (٢)، وتهيئة الموقع بكل ما يلزم وذلك بالتنسيق مع الهيئة العامة للطيران المدني/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار.

٦. ما يحق للهيئة قبل وأثناء فتح المطاريف

- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات
 - يحق للهيئة إلغاء المنافسة وفقاً للأحكام الواردة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية وكافة القرارات والتعاميم الصادرة بشأنه وإعادة قيمة وثائق المنافسة لأصحاب العروض في حال كان الإلغاء لأسباب تعود للهيئة، ويلزم اصحاب العروض بإعادة وثائق المنافسة المسلمة لهم إلى الهيئة.
 - لا تعاد تكاليف وثائق المنافسة إذا كان الإلغاء بعد فتح العروض، إلا لمن تقدم بعرضه للمنافسة .
 - كما يحق للهيئة الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة قبل تاريخ تلقي العروض ، بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل بعد إخطار الشركات أو المؤسسات به كتابياً، جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزمة لجميع المتنافسين.
- تأجيل موعد فتح المطاريف
 - يحق للهيئة العامة للطيران المدني تأجيل تاريخ وموعد فتح المطاريف إذا ما دعت الضرورة الى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ستخطر جميع مقدمي العروض بالتأجيل كتابياً عبر البريد الإلكتروني ولا يجوز للهيئة خلال هذه المدة قبول أي عروض جديدة.
- سحب العرض
 - يحق للمستثمر سحب عرضه حتى آخر يوم لتقديم العروض.
 - إذا انسحب المستثمر بعد الترسية يصادر ضمانه بعد انذاره بخطاب كتابي وانقضاء (١٥) يوم من تاريخ اخطاره بالإنذار، ويتم التفاوض مع اصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب للوصول الى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول الى هذا السعر، تطرح المنافسة مرة أخرى،
 - إذا انسحب المستثمر بعد فتح المطاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل (٢٪) من اجمالي سعر العرض.
- تعديل العرض
 - لا يجوز للمستثمر إجراء اي تعديل في العرض بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العرض بوجود خطأ فيه.

- حضور جلسة فتح المطاريف يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المطاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المطاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٧. تسليم الموقع

- يتم تسليم العقار للمستثمر بموجب محضر استلام (مرفق بالملاحق) يوقع من الطرفين، وذلك بعد الانتهاء من إجراءات توقيع عقد الاستثمار مالم يكن هناك عائق لدى الهيئة العامة للطيران المدني يحول دون ذلك.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام العقار تقوم الهيئة العامة للطيران المدني بإعداد محضر تسليم حكيم للعقار ويتم اشعار المستثمر بنسخة منه.
- في حال تأخر المستثمر الفائز عن تجهيز الموقع مدة ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة التأجير أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك.

٨. التأمين والتعويض عن الخسائر

- يعتبر المستثمر مسؤولاً عن تعويض وحماية الهيئة العامة للطيران المدني ومقاوليها وموظفيها عن كافة المطالبات التي قد تنشأ في مواجهته بسبب أي فعل أو إهمال من قبله أو من قبل موظفيه أو مقاوليه أو التابعين له. ويلتزم المستثمر بإجراء التأمين اللازم لجميع مراحل المشروع.

٩. الاشتراطات العامة

١٠,١ تجهيز الموقع

١. يتولى المستثمر تجهيز الموقع وتوصيل الخدمات للموقع مشتملاً جميع الخدمات (الأعمال الكهربائية - الميكانيكية - والإلكتروميكانيكية - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - الإنترنت... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، وتحمل كافة التكاليف والأجور المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.
٢. يجب على المستثمر توريد وتركيب كل ما يحتاجه من بنية تحتية وخدمات ومعدات وأدوات وأنظمة وأجهزة دون تحميل الهيئة أي تكاليف.

١٠,٢ اشتراطات التجهيز

- يتم وضع حواجز للموقع قبل البدء بالأعمال الإنشائية ووضع لاصق دعائي للعلامة التجارية.

- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع استشاري معتمد لمتابعة الأعمال الانشائية في الموقع، واستمرار عقده إلى حين الانتهاء من كافة الأعمال.
- يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع النشاط المقرر مزاولته.
- ١٠,٣ الاشتراطات المتعلقة بالبناء:
- يجب مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به من الهيئة العامة للطيران المدني، ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به من وزارة البلديات والإسكان.
- كما يجب أن يراعى في التصميم والمخططات العامة المقدمة من المستثمر أن يكون للمباني بُعد جمالي متواءم مع المباني المجاورة لتعزيز الهوية البصرية لمدينة أمها.
- ١٠,٤ البرنامج الزمني للتنفيذ والتطوير
- يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مع شرح مفصل لكل مرحلة من مراحل المشروع ومخرجاته متضمن الوقت المستغرق في كل مرحلة، ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل في حال فوزه بالمنافسة، ويقدم هذا البرنامج مع وثائق عرضه ويخضع للتعديل والاعتماد من الهيئة. ويحق للهيئة متابعة تنفيذ البرنامج الزمني، وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسله بطلب خطة تصحيحية وتعذر تجهيز الموقع مدة ثلاثة أشهر او ١٠٪ من مدة الاستثمار أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك.
- ١٠,٥ الحصول على الموافقات وتراخيص تصاريح العمل.
- يلتزم المستثمر بعمل الرفع المساحي وتقديم التصميم الهندسية والمعمارية النهائية للنشاط وفق المساحات والارتفاعات المعتمدة، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ إبرام العقد.
- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل مراجعة الجهات ذات العلاقة والحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ الأعمال الإنشائية للموقع بناءً على الجدول الزمني المتفق عليه.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تجهيز الموقع بإشعار الهيئة العامة للطيران المدني/ إدارة الإيرادات والاستثمار خطياً بالتجهيزات والتركيبات ومخططات ما بعد التنفيذ، لتقوم بمعاينة الأعمال المنفذة، وعمل محضر بمشاركة الإدارات المختصة بالهيئة لبيان أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ١٠,٦ متطلبات السلامة والأمن

- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات السلامة في الموقع كالتالي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الاعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والالتزام بالتقيد بملابس الحماية، وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة، ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقيد بإجراءات السلامة مع التقيد باشتراطات الدفاع المدني في وضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الاطفاء حسب الحاجة.
 - عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
 - إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ وعند تشغيل النشاط حسب شروط وموصفات ومعايير وزارة البلدية والشؤون القروية.
 - يكون المستثمر مسؤولاً مستولياً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى وليس على الهيئة العامة للطيران المدني أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول إلى الهيئة والتي تثبت حسن تأديته للأعمال التي قام بها معتمدة من جهة هندسية مقيمة. كما يجب على المستثمر إصدار بوليصة تأمين قبل البدء بتنفيذ الأعمال الإنشائية.

١٠,٨ حق الهيئة العامة للطيران المدني في الإشراف على تنفيذ المشروع

- للهيئة العامة للطيران المدني الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- يلتزم المستثمر بتلبية طلبات الهيئة العامة للطيران المدني فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الهيئة العامة للطيران المدني / الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار، وفي حالة الموافقة على إجراءات التعديل يتعين على المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية على المخططات المحدثة وإصدار التراخيص اللازمة.

- يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الهيئة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك، ليقوم مهندسي الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

١٠,٩ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول الذي سيقوم بالأعمال الإنشائية.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة بأي خطأ موجود والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها والرفع بها إلى الهيئة للاعتماد.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها والرفع بها إلى الهيئة.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الهيئة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الهيئة على الزيادة أو خصم الوفر على المقاول.

١٠,١٠ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الهيئة/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

١٠,١١ اشتراطات التشغيل والصيانة

- على المستثمر تعيين مشغل ذو علامة تجارية عالمية من ذوي الخبرة والاختصاص بأن يكون بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة -في حال رغبتهم ذلك.

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض على أن يظل المستثمر هو المسؤول امام الهيئة العامة للطيران

المدني عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ. الموجودة بالمباني المنشأة مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتعكس جاهزية المبنى وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

- يجب على المستثمر تعيين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.

- على المستثمر تعيين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام على سبيل المثال: أيام العمل الرسمية ولمدة (٨) ساعات عمل في اليوم.

- الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة وفق الأنظمة والتعاميم الصادرة بهذا الشأن.

- الالتزام بالأقل الحد الأدنى لأجور الموظفين السعوديين الذين يتم تعيينهم في عقود التشغيل والصيانة عن الأجر المذكورة في التعاميم الصادرة بهذا الشأن.

- تطبيق الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

١٠,١٢ الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وأن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب تركيب كاميرات خارجية وداخلية للمشروع بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- الالتزام باشتراطات الدفاع المدني.

١٠,١٣ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لمباني المشروع والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات، كما يلتزم بالحصول على موافقة الهيئة عند وضع أي لوحة إعلانية

١٠,١٤ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومشاركتها مع الهيئة خلال (٩٠) يوماً من إبرام العقد.

١٠. الاشتراطات الفنية

- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية، وميكانيكية، وكهربائية، وغيرها.
- يجب ان تتضمن عناصر المشروع على منشآت فندقية من فئة ٣ نجوم و ٤ نجوم.
- إعداد كروكي مساحي يوضح حدود وأبعاد الأرض المقدمة للعطاء من قبل هيئة تطوير المنطقة.
- أن تكون نوع المنشآت: منشآت فندقية متعددة الاستخدام.
- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- توفير مواقف سيارات وفقاً لاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة.

١١,١ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقصة من حيث المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة والهيئة العامة للطيران المدني. ويلتزم المستثمر بمراجعة الجهات ذات العلاقة عند الحاجة لتنظيم الموقع أو إعداد مخطط تنظيمي ويتحمل كل ما يترتب على ذلك من التزامات مالية وفنية.

١١,٢ أعمال التصميم الابتدائي واعتماده:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ، وله سابقة أعمال مميزة للمشروع محل العقد، وأن يقدم بعد إبرام العقد دراسة تشمل ما يلي (كحد أدنى):

- التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
- التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الهاتف - الصرف الصحي).
- الواجهات لكامل عناصر المشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير في موضح به التوصيات الإنشائية للمباني بالمواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب على المستثمر ضرورة مراجعة المعنيين وأخذ موافقتهم على التصاميم المبدئية للمشروع.
- ١١,٢,١ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

١١,٢,٢ إعداد التصاميم الأولية على أن يشمل الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.

١١,٢,٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع من قبل الهيئة وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية.
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفصيل التسليح، مخططات الهيكل الخرساني، جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح، قطاعات الأعمدة، التفاصيل الإنشائية، وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام، مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية، مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام، مخطط تمديدات الشبكات الداخلية، مخطط توزيع الإضاءة، مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق، مخطط الاتصال والتحكم، نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية.

- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

١١,٣ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- - يجب ان يتم تصميم المشروع بجودة عالية لضمان استدامته بيئياً.
- أن يكون للمباني بُعد جمالي متواءم مع المباني المجاورة لتعزيز الهوية البصرية لمدينة أمها.

١١. الاشتراطات التعاقدية

- (أ) مدة العقد (١٥) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.
- (ب) سيتم ترسية المنافسة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات.
- (ج) يمنح المستثمر فترة سماح مدتها ٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة لتجهيز الموقع.
- (د) لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المنافسة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر عما لحق بها من ضرر بسبب ذلك، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي (١٥) يوماً من تاريخ اخطاره بالإنذار.
- (هـ) لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد أو رهنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة العامة للطيران المدني، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها المطلق، كما يجب أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال موافقة الهيئة على تعاقد المستثمر من الباطن،

فيكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الهيئة عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه، كما يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد إدارة الاستثمار بالهيئة بنسخة من تلك العقود.

(و) يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.

(ز) يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة ايجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفصيل العقار المُستثمر وبيانات المستثمر، وفي حالة تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر أو المستأجر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك..

(ح) إنهاء / فسخ العقد

١. يجوز للهيئة العامة للطيران المدني إلغاء العقد في أي وقت لدواعي المصلحة العامة بعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويتم إجراء التسوية النهائية باحتساب القيمة ايجارية حتى تاريخ نفاذ مدة الإشعار، وللمستثمر المطالبة بالتعويضات عن الأضرار الناتجة من فسخ العقد لدواعي المصلحة العامة عبر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.

٢. يجوز للهيئة العامة للطيران المدني فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر أو المستأجر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

(أ) إذا أخفق المستثمر أو المستأجر في تنفيذ التزاماته، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة، أو تنفيذ منشآت، تعود لمصلحة الهيئة، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة الاستئجار، أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الهيئة.

(ب) إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

ج) إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد الاستثمار، أو التأجير، أو تنازل عنه للغير، دون موافقة خطية من الهيئة، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

د) إذا توافر أحد الأسباب الواردة في المادة (الثالثة والخمسين الفقرتين أ، د) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤ هـ.

هـ) كما يلتزم المستثمر في حال فسخ العقد لأي سبب من الأسباب الواردة بهذه الشروط والعقد المبرم معه أوفي حالة طرح الموقع للاستثمار في منافسة أخرى قبل انتهاء مدة العقد تسهيل دخول أي طرف تطلبه الهيئة لمعاينة المباني والمحلات التجارية وغيرها.

ط) تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم العين المستثمرة محل العقد بحالتها عند انتهاء أو فسخ العقد ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات والتي تؤول ملكيتها للهيئة بما فيها جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر، ولها الحق في إلزامه بإزالتها إذا كانت الأعمال منقذة خلافاً للشروط والمواصفات المعتمدة من جانبها، ويحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين، ويتضمن تقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين على نفقة المستثمر، وفي حال وجود أي ملاحظات للهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامتها بإجرائها بنفسها أو بواسطة متعاقد آخر على نفقة المستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

١٢. أحكام عامة

- التقييم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العرض في حالة عدم قبول عرضه الحق في الرجوع على الهيئة العامة للطيران المدني بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو أجور نتيجة تقديم عرضه.
- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.

- تعتبر المبالغ المستحقة للهيئة العامة للطيران المدني (الأجرة السنوية) في ذمة المتعاقد ديوناً ممتازة، ويتم تحصيلها وفقاً لنظام إيرادات الدولة.
- في حال تعديل الاسم التجاري أو تغير العلامة التجارية يتم إخطار الهيئة العامة للطيران المدني/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ويحق لها اتخاذ ما تراه مناسباً حيال ذلك.
- على المستثمر إيجاد التغطية الواقية له من أي تبعات اقتصادية أو مالية ناتجة عن تغير الأنظمة.

١٣. النظام الواجب التطبيق واللوائح والتوجيهات

- يطبق على هذه المنافسة والعقد المزمع إبرامه مع المستثمر أحكام الأنظمة واللوائح السارية والمعمول بها في المملكة العربية السعودية، ومن ذلك نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية.
- تحال كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا العقد والتي لم يتم حلها ودياً للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية للبت فيها، ويعتبر حكمها نهائياً وملزماً لكلا الطرفين.
- يلتزم المستثمر بمراعاة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.

١٤. الغرامات

وصف المخالفة	قيمة الغرامة
عدم الالتزام بما ورد في كراسة الشروط والمواصفات.	(٣,٠٠٠) ثلاثة آلاف ريال عن كل حالة إخفاق في عدم التقيد بنطاق عمل المشروع المعتمد، مع إلزامه بتصحيح الوضع.
التقصير/التأخير في تنفيذ الأعمال حسب الجدول الزمني المحدد لإنجازها، دون مبرر مشروع تقبله الهيئة.	(٢,٠٠٠) عن كل يوم تأخير عن الموعد المحدد، مع إلزامه بتصحيح الوضع.
التأخير في إصدار التراخيص من الجهات ذات العلاقة.	(٢,٠٠٠) عن كل يوم تأخير عن الموعد المحدد، مع إلزامه بتصحيح الوضع.
الإهمال في اتخاذ إجراءات السلامة.	غرامة (٥٠٠) ريال عن كل حالة، مع إلزامه بتصحيح الوضع.
الإخفاق/التأخير في الرد على استفسارات الهيئة خلال (٥) أيام عمل من تاريخ استلامهم لها دون مبرر مشروع توافق عليه الهيئة.	(١,٠٠٠) ألف ريال عن كل حالة، مع إلزامه بتصحيح الوضع.
مخالفة أي بند في العقد لم يرد في هذا الجدول ودون مبرر مقبول توافق عليه الهيئة.	(٥,٠٠٠) خمسة آلاف ريال عن كل حالة، مع إلزامه بتصحيح الوضع.

- في حال تكرار المخالفة يتم مضاعفة قيمة الغرامة.
- يجب ألا يتجاوز إجمالي الغرامات المنصوص عليها (١٠٪) من قيمة العقد.

ملحق (١): وصف الموقع

قطعة الأرض الواقعة في مدينة أبها المحصورة بين الطريق الموازي لممشى المطار والطريق العلوي الموازي لحديقة المطار، الواقعة ضمن حدود المخطط رقم ٤٥٣٥ / ١٤٤٢ / ع/ ١

مدينة العقار	أبها	مدينة العقار	أبها
حدود الموقع	شمالا	شارع عرض ٣٥ متر	بطول ١١٢,٢٥ متر
	جنوبا	شارع عرض ٣٠ متر	بطول ١٢٨,٨٣ متر
	شرقا	دوار المطار	بطول ٢٢,١٠ متر
	غربا	الجزء الأول	بطول ٥٠,٧٢ متر
نوع العقار	أرض فضاء		
مساحة العقار	٥٥٠٠ متر مربع		

ملحق رقم (٢): خريطة الموقع



ملحق رقم (٣): استمارة التقدم للمنافسة
استمارة التقدم للمنافسة

أولاً: الموضوع:

استثمار موقع لإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانته مقابل مطار أبها الدولي بمدينة أبها بمساحة إجمالية ٥٥٠٠ متر مربع.

ثانياً: معلومات عن المتنافس:

١. إسم المتنافس:
٢. بطاقة الأحوال:
٣. المدينة:

ثالثاً: معلومات عن الوكيل - في حالة توكيل المتنافس لشخص ينوب عنه:

(يجب أن يكون التوكيل بموجب وكالة شرعية صادرة من كتابة عدل وسارية المفعول)

١. إسم الوكيل:
٢. بطاقة الأحوال:
٣. المدينة:
٤. رقم الوكالة تاريخها / / ١٤هـ، تاريخ الإنتهاء / / ١٤هـ
٥. الجهة الصادرة منها الوكالة: المدينة:
٦. يجب أن تنص الوكالة نصاً صريحاً بإعطاء الوكيل حق الدخول في المنافسات الحكومية وتقديم العروض والتوقيع على كافة الإستمارات والمستندات وكافة ما يلزم التوقيع عليه نيابة عن موكله.

رابعاً: بيان عن الشركة أو المؤسسة:

١. الشخصية المعنوية القانونية للمتنافس (فردية، شركة، مؤسسة)
٢. نشاط الشركة أو المؤسسة:
٣. إسم صاحب المؤسسة أو مدير عام الشركة:
٤. رأس المال المسجل:
٥. أسماء الشركاء (إن وجدوا) وجنسياتهم وحصص إشتراكهم في رأس المال:
إسم الشريك جنسيته حصة اشتراكه في رأس المال
٦. الإسم التجاري/ العلامة التجارية للشركة أو المؤسسة:

٧. عنوان المراسلة للشركة أو المؤسسة: ص، ب:..... المدينة:.....

الرمز البريدي:.....

٨. عنوان المكتب للشركة أو المؤسسة/المدينة:.....

شارع:.....

مبنى:.....

٩. هاتف مكتب رقم:.....

فاكس رقم:.....

هاتف جوال رقم:.....

١٠. رقم السجل التجاري:..... صادر من:..... تاريخ الإصدار / / ١٤هـ

١١. رقم الترخيص المهني (إن وجد):..... تاريخ / / ١٤هـ

١٢. رقم شهادة الإشتراك في الغرفة التجارية:..... تاريخ / / ١٤هـ

١٣. رقم شهادة تسديد الزكاة والدخل:..... تاريخ / / ١٤هـ

إسم المستثمر أو وكيله:.....

توقيع المستثمر أو وكيله:.....

التاريخ:.....

ختم الشركة أو المؤسسة

ملحق رقم (٤): نموذج التعهد

أقر وأتعهد أنا /

المتقدم لاستثمار وإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانته بمدينة أمها بمساحة إجمالية
بصفتي / قدرها ٥٥٠٠ م^٢، مقابل مطار أمها الدولي، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، بأنه
في حالة الفوز بهذه المنافسة، وموافقة الهيئة العامة للطيران المدني على العرض المقدم من قبلي، وبعد إبرام العقد
حينها أكون ملزماً بتأمين المعدات والأدوات والمواد المطلوبة لإنشاء وتشغيل وإدارة المرافق حسبما يقتضيه المشروع،
وليس لي الحق في المطالبة بأي تعويضات أو خلافه والهيئة العامة للطيران المدني غير مسؤولة عن أي خسائر أو
أضرار قد تلحق بي من جراء إستثماري في إنشاء وتشغيل وصيانة الفندق المراد إقامته على الأرض وذلك خلال أو
بعد إنتهاء مدة العقد. وقد علمت ذلك جيداً ووافقت وهذا تعهد وإقرار مني نهائي بذلك، وعليه جرى التوقيع ،،،

اسم المتقدم

التوقيع

التاريخ

الختم

ملحق رقم (٥): نموذج إقرار بالاطلاع واستلام كافة وثائق المنافسة

تقر الشركة/ المؤسسة بالآتي:

١. إستلام كافة شروط ووثائق استثمار موقع لإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانتته مقابل مطار أبها الدولي بمدينة أبها.
٢. معاينة الموقع معاينة نافية للجهالة، وأن تكون المتطلبات الفنية والعرض المالي المقدم حسب شروط وثائق المنافسة والعقد الفنية والمالية.
٣. أن يكون العرض المالي المقدم مبنياً على دراسة وإطلاع على كافة شروط العقد ويعتبر العرض المالي شامل لكافة المخاطر التعاقدية والتكاليف المطلوبة بغرض استثمار موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة (فندق) حسب شروط العقد.
٤. أحقية الهيئة العامة للطيران المدني إستبعاد أي متنافس يكون عرضه المالي والمتطلبات الفنية مخالف لأي شرط في وثائق المنافسة أو لم يستكمل البيانات والمستندات المطلوبة.
٥. نتيجة المنافسة غير ملزمة للهيئة العامة للطيران المدني إلا بعد موافقة صاحب الصلاحية.
٦. على من يتم إشعاره بالترسية تقديم كافة مستندات الضمانات البنكية وبوليصة التأمين المطلوبة والمتصاميم والمخططات العامة في شروط العقد وذلك خلال المدة المحددة بالإشعار قبل تاريخ توقيع العقد.
٧. إن الهيئة العامة للطيران المدني غير ملزمة في الاستمرار في العقد أو دفع أي تعويضات إذا صدر أمر من الجهات الرسمية بالاخلاء، ويتم إحتساب القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد إلى حين تاريخ الإخلاء.

وعليه جرى التوقيع

اسم المتقدم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

ملحق رقم (٦): استمارة قيمة العرض

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة فرص بتاريخ () ، المتضمن رغبتكم باستثمار وإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانته مقابل مطار أهبأ الدولي بمدينة أهبأ ، وحيث أننا لدينا الرغبة في استثمار العقار المعلن عنه ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة) مع علمنا بوجود زيادة في الأجرة السنوية بنسبة ١٠٪ من قيمة الأجرة السنوية كل (٥) خمس سنوات.

رقماً	كتابة	قيمة الأجرة السنوية

ملاحظة:

- يجب على المستثمر تحديد قيمة عرضه وإستكمال البيانات المطلوبة وتقديم هذه الصفحة مع ضمان بنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار داخل ظرف العرض ويستبعد العرض غير المصحوب بالضمان البنكي.
- يلتزم المستثمر الفائز بعد توقيعيه للعقد، بإستلام الموقع حسب الجدول الزمني المتفق عليه في تاريخ خطاب الترسية وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام الموقع تقوم الهيئة العامة للطيران المدني بإعداد محضر تسليم حكمي للموقع ويتم اشعار المستثمر بنسخة منه. وفي حال تأخر الفائز عن تجهيز الموقع مدة ثلاثة اشهر او ١٠٪ من مدة الاستثمار أهبأ أكثر، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

اسم المتقدم:

.....

التوقيع:

.....

التاريخ:

.....

الختم

ملحق رقم (٧): محضر معاينة

أنه في اليوم / / ١٤هـ، الموافق / / م، أنا الموقع أدناه/ بأني بصفتي المسئول نظاماً وصاحب حق التوقيع باسم شركة/ مؤسسة أقر بأني بكامل أهلية التصرف والأوصاف المعتمدة شرعاً سواء عن نفسي أو نيابة عن موكلي، بأني قد عاينت معاينة نافية للجهالة وشاهدت العقار المطروح في المناقصة: وكراسة الشروط والمواصفات.

- أقر وأتعهد بأن هذا الموقع بحالة جيدة وقد قبلت التنافس عليه بحالته الراهنة.
- أقر وأتعهد بأن هذه المشاهدة للموقع نهائية ومؤكدة ونافية للجهالة.
- أقر وأتعهد بأني استلمت نسخة من كراسة الشروط والمواصفات وأطلعت على الشروط العامة والخاصة والمعايير والمتطلبات الفنية الواردة به ونسخة من صيغة العقد الخاص بالاستثمار وعلمت وقبلت بما ورد بهم جميعاً من حقوق والتزامات لكل طرف.
- أقر وأتعهد بأني حصلت على جميع المعلومات المناسبة المتعلقة باستثمار هذا العقار، وأنني حصلت على إجابة كافية لجميع الاستفسارات التي تقدمت بها.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من موظفي الحكومة أو الهيئات.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من الفئات الممنوعة نظاماً من دخول المناقصات.
- أقر وأتعهد بأني في حالة الفوز بالمناقصة فأني ألتزم بتنفيذ ما يلي:
 - أن أدفع المتبقي من قيمة الإيجار السنوي بموجب سداد الفواتير المستحقة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للطيران المدني.
 - في حالة عدم التمكن من دفع القيمة الإيجارية السنوية كاملة فور توقيع العقد فإنني أتعهد بدفع كامل القيمة الإيجارية السنوية خلال (١٠) عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية.

- أن أقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه. وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد الخروج منه، ولضمان تسديد قيمة الإيجار في موعد استحقاقه، و/أو أي فاتورة لغرض العقد ولم يتم الالتزام بسدادها.

- نتعهد بالتقيد والالتزام بجميع الشروط والأحكام الواردة في كراسة الشروط والمواصفات بدون قيد أو شرط كما نوافق بأن يظل هذا على العرض ملزماً لنا حتى إشعار الهيئة العامة للطيران المدني.
- نقر ونتعهد ونوافق وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية بأن الهيئة العامة للطيران المدني لها الحق في قبول العرض أو رفضه.

اسم المتقدم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

ملحق رقم (٨): معايير التقييم

يلتزم مقدمي العروض استيفاء اشتراطات دخول المنافسة والتقديم والاشتراطات الخاصة، ليتم بعدها ترسية المنافسة لمن يتقدم بأعلى سعر.

محضر استلام الموقع

بين الطرف الأول الهيئة العامة للطيران المدني

المستثمر

محضر استلام وتسليم موقع لإنشاء (فندق) وتشغيله وصيانته مقابل مطار أبها الدولي بمدينة أبها والمملوكة
للهيئة بموجب الصك رقم وتاريخ

بهذا نحن الهيئة العامة للطيران المدني ويمثلها الأستاذ/..... بصفته.....
وبموجب العقد المبرم بتاريخ / / م، فقد تم تسليم العين المستثمرة المذكورة أعلاه وتعتبر بداية مدة
العقد من تاريخ الاستلام الموافق / / م، مع الأخذ بالاعتبار فترة السماح () يوم، بحيث تقوم الهيئة
بتسهيل جميع ما يلزم لفترة التجهيز.

الموقع	
المسلم	
المستلم	
فترة السماح	() شهر
المساحة	٢٥٥٠٠ م
تم تسليم العين المستثمرة إلى المستثمر بحضور كل من	
ممثل الطرف الأول	المهندس / يزيد بن عبید البقعاوي
	الأستاذ فؤاد عبدالله المالكي
	yalbaqawi@gaca.gov.sa
	fasalmalki@gaca.gov.sa
	٠١١٥٢٥٣٤٨٨
	٠١١٥٢٥٣١٨٠
ممثل الطرف الثاني	الأستاذ/
	صفته/
	البريد الإلكتروني

تمت معاينة الموقع من قبل الحضور وحيث اتضح عدم وجود عوائق قد تمنع المستثمر من البدء بفترة التجهيز
بموجب العقد.

ومما تقدم ذكره فإنه جرى التوقيع على المحضر بتاريخ / / م.

والله الموفق ،،

ممثّل إدارة الخدمات العامة والمواد	ممثّل الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار
الاسم	الاسم
التوقيع	التوقيع
ممثّل شركة/مؤسسة	
الاسم	
التوقيع	

الطرف الثاني

الطرف الأول

الهيئة العامة للطيران المدني

الاسم:

الاسم:

الصفة:

الصفة:

التوقيع:

التوقيع:

الختم

الختم