



أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality
وكالة الاستثمار

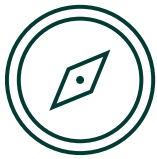
الاستثمار
فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات
في ميدان سيد الشهداء



الملخص التنفيذي للفرصة رقم 01-24-003001-78002



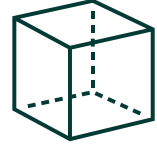
النشاط: متعدد الاستخدامات

ثقافي، سياحي، ترفيهي تفاعلي،
تجاري، مبنى مواقف



الحي: الشهداء

حي الشهداء
(بلدية أحد)



مساحة المشروع:

188,871.24 م²
المساحة الاستثمارية: 47,217.81 م²



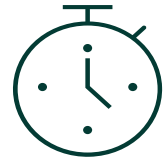
قيمة الكراسة:

(5000 ريال)



الموقع على الخارطة:

(امسح رمز QR)
أو اضغط هنا للوصول للموقع



مدة العقد (50) سنة:

فترة التجهيز والإنشاء (6%)
زيادة دورية (5%) كل (5) سنوات
من قيمة الأجرة السنوية فقط
(يوجد مشاركة إيرادات)



تقديم أصل الضمان المالي

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



طريقة التقديم:

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



فهرس المحتويات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....	0
القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟.....	١٤
القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم.....	١٦
القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....	٢٠
القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٢٢
القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....	٢٣
القسم السابع: الاشتراطات العامة.....	٢٦
القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة.....	٣٣
القسم التاسع: الاشتراطات الفنية.....	٣٧

القسم الأول:

مقدمة وَ وصف العقار



القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

١. التعريفات:

المشروع	العقار
هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الأمانة	مقدم العطاء
أمانة منطقة المدينة المنورة.	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
موقع متعدد الاستخدامات	الكراسة
هو موقع مكون من أكثر من نشاط فيمكن أن يحتوي على: تجاري، سياحي، ثقافي، ترفيهي تفاعلي، تجاري، مبنى مواقف	كراسة الشروط والمواصفات.
الوزارة	المنافسة الإلكترونية
وزارة البلديات والإسكان	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص
المنافسة العامة	

فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.

٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات في ميدان سيد الشهداء، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

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

الرقم الموحد: 920022940 هاتف: 0148217187

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

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

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٣. وصف المشروع:

١/٣ يهدف المشروع إلى إنشاء وتشغيل وصيانة موقع ثقافي وتاريخي يعكس عظمة غزوة أحد، إحدى المعارك البارزة في التاريخ الإسلامي. سيركز المشروع على دمج العناصر الثقافية والتاريخية في تصميم يعكس الحضارة الإسلامية الأصيلة، مما يدعم السياحة الدينية والتعليمية ويجذب الزوار من جميع أنحاء العالم. كما سيتضمن تطوير وادي قناة المحيط بالميدان ليصبح وجهة تاريخية وسياحية تلهم الزوار وتساهم في إحياء التراث الإسلامي في المدينة المنورة تحت إشراف أصحاب الصلاحية (لجنة مسار المواقع التاريخية الإسلامية والجهات الإثرائية) بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة.

٢/٣ سيكون هذا المشروع جسراً بين الماضي والحاضر، ونموذجاً للتنمية المستدامة التي تحقق التوازن بين التوسع العمراني والحفاظ على الطبيعة. مشروع ميدان غزوة أحد سيقدم معالم تفاعلية، متحفاً للحضارة الإسلامية، مساحات خضراء، ومرافق خدمات للزوار، مما يعزز السياحة الثقافية ويعمق الوعي بالتاريخ الإسلامي.

٣/٣ يهدف المشروع إلى تعزيز القيمة التاريخية والثقافية لمنطقة غزوة أحد، من خلال تأهيلها ثقافياً وسياحياً وتجاريّاً وتنفيذ مشاريع تثري تجربة ساكن المدينة المنورة والزائر من خلال: تأهيل وتفعيل المعالم التاريخية: وينقسم إلى مسارين، المسار الأول للآثار المطمورة والمتوقع اكتشافها ضمن نطاق ميدان سيد الشهداء فقط، والمسار الثاني يشمل المعالم التاريخية الظاهرة بموقع غزوة أحد ككل، وتفصيلها وفق الآتي:

مسار المسح والتنقيب الأثري للظواهر الأثرية المطمورة: تشمل نطاق ميدان سيد الشهداء فقط، ويتضمن نطاقها ما يلي:

- المسح الجيوفيزيائي لتحديد ما إذا كان هناك ظواهر أثرية تحت الأرض.
- اعداد الدراسات التاريخية.
- معاينة الموقع وجمع الملتقطات السطحية إن وجدت.
- تحديد نطاق المجسات وتنفيذها.
- بناءً على مخرجات المجسات والمسح الجيوفيزيائي تحديد مناطق التنقيب الأثري وتوزيعها بنظام شبكي.
- تتبع الظواهر والعناصر المعمارية والأثرية المحتملة.
- توثيق أثري للظواهر المكتشفة وفق أصول العمل الأثري (فوتوغرافي، وليزري، ومخططات ومساقط)
- اظهار المواقع المكتشفة وتحديد منطقة الترميم والتأهيل (إنشاء مسارات للزيارة مع المحافظة على الظواهر المكتشفة).
- تنفيذ المحتوى الإثرائى للظواهر المكتشفة مستخدماً فيها وسائل الايضاح والشرح من لوحات ونبد تعريفية وخلافه بشكل إبداعي يراعي الهوية المعتمدة للموقع.

تأهيل وتفعيل المعالم التاريخية: ارتبطت مجموعة من المعالم والشواهد التاريخية بأحداث الغزوة، ويجب أن تشتمل الدراسة التاريخية على تحديد المعالم والشواهد المرتبطة بالحدث التاريخي مثل ساحة الغزوة وسور مقبرة شهداء أحد وجبل الرماة ومواقع الأحداث المصاحبة للغزوة ويتم اعتمادها من هيئة التراث ويتم تطويرها بطريقة تتناسب مع أهمية الموقع الدينية والتاريخية والبيئية، وربطها برحلة الزائر عن طريق إضافة قصص أبرز أحداث الغزوة وقصص الصحابة المشاركين في الغزوة.

تأهيل وتفعيل المواقع البيئية: تشمل تأهيل وادي قناة وشعب الجرار من خلال تطوير الوادي والشعب داخل النطاق الشامل للميدان ومراعاته في المخطط العام وموائمة التصميم مع وكالة المشاريع بأمانة منطقة المدينة المنورة على أن يكون الاشراف على التنفيذ من قبلهم، وتطويرها بشكل بيئي وجمالي يتناسب مع طبيعة المنطقة، كما يمكن ربطها برحلة الزائر من خلال الجلسات أو المناظر الطبيعية التي تسهم في الحفاظ على الموارد الطبيعية في الموقع وتأهيلها.

تطوير المحكى: وهو معرض مفتوح يمكن أن يتضمن فراغات مغلقة تحاكي قصة غزوة أحد وقصص الشهداء والصحابة المشاركين بالغزوة بأساليب متنوعة قد تكون عصرية بوسائل العرض الحديث وبالتقنيات المختلفة وقد تكون تقليدية بعرض المقتنيات أو الصور التي تعزز من قيمة المكان التاريخية.

تطوير مسارات الغزوة: وهي المسارات الرئيسية التي توصل الزوار إلى أبرز معالم الغزوة التي ستقترحها الدراسة التاريخية، مع إضافة الشواهد التعريفية في مواقع الغزوة والمواقع التاريخية/الأثرية في الميدان وربطها بجبل أحد مروراً بالمواقع والأحداث التاريخية.

تطوير الأنشطة التجارية: من خلال إضافة أنشطة ومواقع تجارية ملائمة لطبيعة المكان وهويته وقيمه التاريخية تخدم زواره وتجعله أكثر جاذبية وراحة ومناسبة لهم، مع المحافظة على الطابع التاريخي الذي يتميز به الموقع ولا تتعارض مع القيمة التاريخية.

انشاء مركز الزوار: وهو مركز الاستقبال الرئيسي يهدف لتعريف الزوار بالمنطقة والأنشطة المصاحبة تقديم المحتوى: نشر المحتوى المعتمد للمعركة وأحداثها في مركز الزوار ومحكى الموقع، والعلامات واللوحات والوسائط المختلفة وفق المخطط المعتمد، والعلامات التي يتضمنها.

١١/٣ التعامل مع العناصر القائمة: هناك عناصر قائمة بالميدان تتضمن مباني حكومية ومساجد ومقبرة بالإضافة إلى بعض المباني والمزارع تتبع للقطاع الخاص ومحلات تجارية غير منتظمة. حيث يجب أن يستوعب الطرح الثقافي/السياحي جميع هذه العناصر بشكل إيجابي. ودراسة ترحيل العناصر غير الملائم وجودها إلى أماكن أخرى خارج الموقع التاريخي بحسب الإمكانية وأخذ الموافقة الخطية من الأمانة وأصحاب الصلاحية والتوافق مع هيئة التراث.

١٢/٣ ملاحظة: لا مانع من تقديم بعض المقترحات التطويرية الأخرى لدعم جاذبية الموقع أو التي تهدف لحماية المواقع التاريخية مثل جبل الرماة ومقبرة شهداء أحد بشرط ألا يتم المساس بمقابر الشهداء أو تغيير حدود المقبرة مع ضرورة أخذ الموافقة على إضافة أي مكون من الأمانة وأصحاب الصلاحية.

٤. مكونات مشروع ميدان غزوة أحد التاريخي المقترحة:

التي تهدف إلى تحسين المشهد الحضري، إمكانية الوصول، جودة الحياة، الاستدامة، الهوية ومنها:

- معالم تاريخية
- مسارات للمشبي والجولات
- متاحف للحضارة الإسلامية
- قاعات تفاعلية
- مساحات خضراء وظلال
- مرافق خدمية
- مصليات
- ساحات للفعاليات
- مناطق ترفيهية
- تقنيات إضاءة ذكية.

٥. وصف العقار:

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات بميدان سيد الشهداء	
مكونات النشاط	قائمة الأنشطة متعددة الاستخدامات (ثقافي، سياحي، ترفيهي تفاعلي، تجاري، مبنى مواقف)	
موقع العقار	المدينة: المدينة المنورة	البلدية: بلدية أحد
	الحي: الشهداء	الشارع: دوار ميدان سيد الشهداء
	القطعة:	المخطط:
حدود العقار	الحدود والأبعاد والأطوال الخاصة بالموقع المستثمر تكون وفقاً لبطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة	
نوع الموقع	ميدان عام، ووادي قناة	
مساحة الموقع	188,871.24 م ² (مائة وثمانية وثمانون ألفاً وثمان مئة وواحد وسبعون متراً مربعاً تقريباً)	
المساحة الاستثمارية	25% من المساحة الإجمالية = 47,217.81 م ²	

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات اللازمة للموقع والتي تمكن المشروع من أداء الأهداف المنشودة منه على أكمل وجه، ويتحمل المستثمر وحده كافة التكاليف والرسوم الخاصة بإيصال كافة الخدمات من (كهرباء - ماء - اتصالات - صرف... إلخ).
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للزيادة والعجز وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة ويمكن زيادة الأمتار بنسبة ٥٠٪ بموافقة الأمانة ويتغير السعر حسب سعر العطاء المقدم.

بيانات أخرى:

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



٦. بطاقة المشروع:

بطاقة وصف مشروع ميدان سيد الشهداء				أمانة منطقة المدينة المنورة Makkah Regional Municipality	
رابط الوصول للموقع  Date : 2025-06-13 Time : 28:02:46	المساحة	188871.24 م	اسم المدينة	المدينة المنورة	
	رقم المخطط	0	رقم القطعة	0	
	الاستخدام المعتمد	تجاري	اسم الحي	اسم البلدية	بلدية أحد
	النشاط المقترح	مشروع توعوي ترويجي	نوع الناجر	طويل الاجل	





مقياس الرسم 1:2000

Meters

0 60 120 240 360 480

Coordinate system :

Projection:
Universal Transverse Mercator (UTM)
Datum: WGS 1984
Zone : 37N

٧. قيمة الكراسة:

قيمة الكراسة	آلية الدفع
5000 ريال	السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص "

٨. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، وإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال هذه المهلة ينهي التعاقد معه بقرار من بداية سريان مدة الصلاحية، ويصدر الضمان النهائي دون إخلال بحق الأمانة في الرجوع على المتعاقد معه بالتعويض عما لحق بها من ضرر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	

٩. السجلات والتراخيص النظامية:

- ١/٩ نموذج العطاء (مرفق رقم "1") يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، وترفع صورة منه في منصة فرص عند تقديم العطاء.
- ٢/٩ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
- ٣/٩ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
- ٤/٩ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٥/٩ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/٩ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول:
 - لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
 - أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.
- ٧/٩ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٨/٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩/٩ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١٠/٩ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١/٩ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ١٢/٩ نسخة من العنوان الوطني.

١٠. مكان التسليم

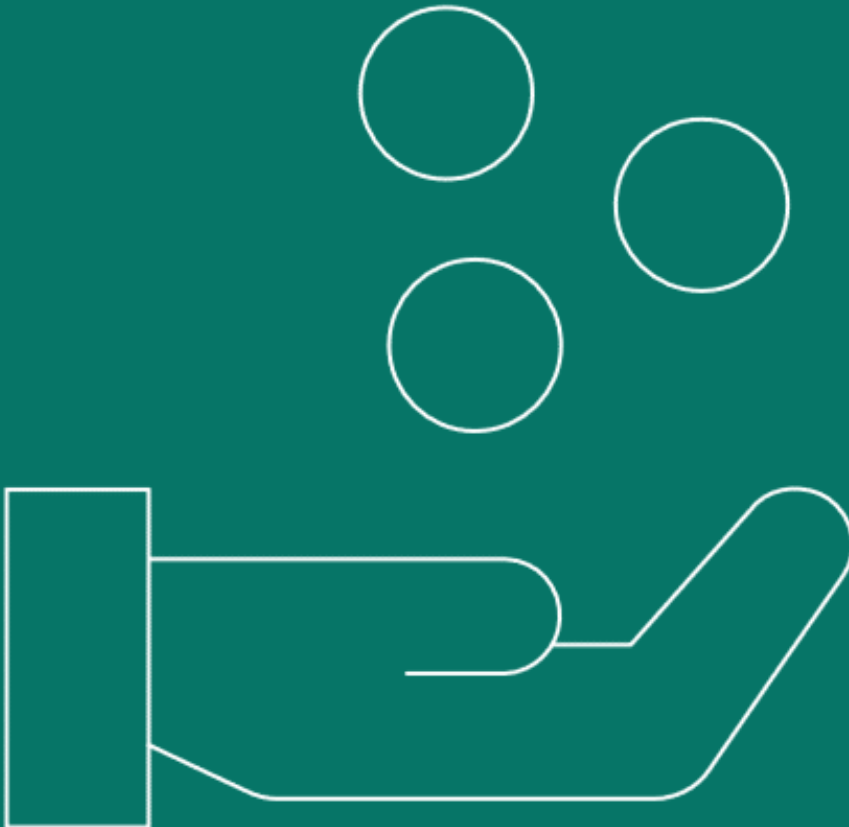
- ١/١٠ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق:
 - الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
- ٢/١٠ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

١١. نظام المنافسة

- ١/١١ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

القسم الثاني:

لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟





القسم الثاني: لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

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



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



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



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



القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

١. من يحق له دخول المنافسة:

- ١/١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المشاريع على مواقع متعددة الاستخدامات التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢/١ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢. لغة العطاء:

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

٣. مكان تقديم العطاءات:

- ١/٣ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف بأمانة منطقة المدينة المنورة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- (المدينة المنورة - أمانة منطقة المدينة المنورة - ص.ب ٤٩٥٢ - الرمز البريدي ٤١٤١٢)

٤. موعد تقديم العطاءات:

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

٥. موعد فتح المظاريف:

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

٦. تقديم العطاء:

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

- ٢/٦ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧. كتابة الأسعار:

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

٨. مدة سريان العطاء:

- ١/٨ مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين في الاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩. الضمان:

- ١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

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

١١. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

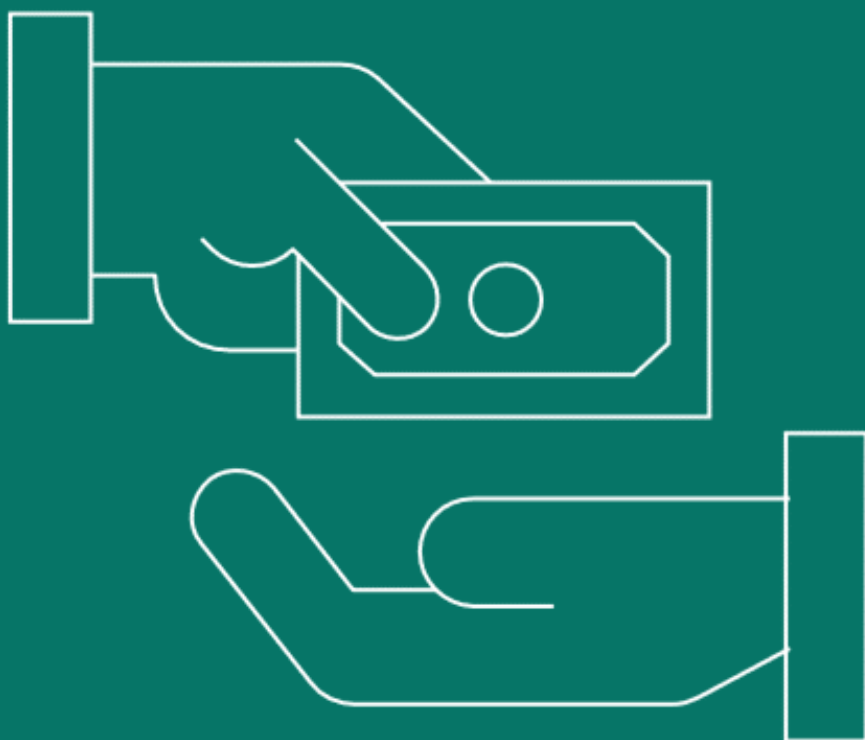
- ١/١١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مع إثبات تاريخ التوقيع، بحيث يتم تقديم جدول العطاء لكامل مدة العقد (50 سنة) خمسون سنة، شاملاً نسبة الزيادة الدورية - كل خمس سنوات - كذلك نسبة الشراكة حيث يتطلب على المستثمر توضيح نسبة الزيادة الدورية (5%) من قيمة ايجار آخر سنة من الفترة التي تسبقها، حيث يتطلب على المتنافس الالتزام بالنموذج المرفق.
- ٢/١١ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١١ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤/١١ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند التاسع أعلاه).
- ٥/١١ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/١١ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٧/١١ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة
- ٨/١١ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٩/١١ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠/١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة ومختومة من المستثمر على أن يتم تحميلها بمنصة فرص، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ١١/١١ شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية " سمة " توضح سلامة السجل الائتماني
- ١٢/١١ نسخة العنوان الوطني.
- ١٣/١١ تقديم العرض الفني والمالي.

١٢. سرية المعلومات:

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

القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣. معاينة العقار:

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

القسم الخامس:

ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

القسم الخامس: ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. سحب العطاء:

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

٤. تعديل العطاء:

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

٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

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

القسم السادس:

الترسية والتعاقد وتسليم العقار



القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١. الترسية والتعاقد:

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

٢. فترة التوقف:

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

٣. تسليم الموقع:

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

القسم السابع:

الاشتراطات العامة

☐	_____
☒	_____
☐	_____



القسم السابع: الاشتراطات العامة

١. توصيل الخدمات للموقع:

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

٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٣. الموافقات والتراخيص:

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

٤. تنفيذ الأعمال:

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

٢/٤ كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣/٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة تطوير الأماكن الأثرية إلى مكتب معتمد من قبل هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة ويضم فريق عمل مختص مثل:

- مخطط عمراني خبرة ١٥ سنة - مرحلة الدراسات - ماجستير أو دكتوراه تخطيط أو تصميم عمراني.
- مرمم آثار خبرة ١٠ سنوات - مرحلة التنفيذ - بكالوريوس آثار.
- خبير ترميم آثار خبرة ١٥ سنة - مرحلة التنفيذ - دكتوراه أو ماجستير آثار إسلامية.

٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١/٥ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- ٢/٥ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٣/٥ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٤/٥ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- ٥/٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٦/٥ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٧/٥ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦. حق الأمانة في الإشراف:

- ١/٦ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- ٢/٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٥/٦ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

١/٨ لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وهي (متعدد الاستخدامات) حيث يكون للمستثمر الحق في الجمع بين هذه الأنشطة أو اختيار واحد منها، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ.

٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١/٩ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات والمحلات التجارية أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي جميع العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

١٠. موعد سداد الأجرة السنوية والزيادة الدورية ونسبة مشاركة من الإيراد:

١/١٠ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب إتباعها.

٢/١٠ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

٣/١٠ يلتزم المستثمر بسداد حصة الأمانة من الإيرادات، والتي تمثل نسبة محددة من مقدم العطاء وتحسب من الإيرادات الكلية قبل خصم الضريبة و التكاليف و الزكاة و أي مصاريف أخرى وفقاً للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى الأمانة، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمرة ومنظمة يجب إتباعها.

- ٤/١٠ يتم تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي.
- ٥/١٠ يحق للأمانة أو الذراع الاستثماري إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
- ٦/١٠ يحق للأمانة أو الذراع الاستثماري أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

١١. ضريبة القيمة المضافة:

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

١٢. متطلبات السلامة والأمن:

- ١/١٢ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٢ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة (مثل طرق مكافحة الحريق وإخلاء المكان عند الطوارئ).
- ٤/١٢ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٥/١٢ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
- ٦/١٢ الالتزام بالاشتراطات والمتطلبات الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني لترخيص المكاتب الإدارية رقم (٣/٢٧٢).
- ٧/١٢ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية منت الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

- ٨/١٢ الالتزام بتوفير سلاسل آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- ٩/١٢ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٠/١٢ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٣. فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- ١/١٣ إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق الأمانة على أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فسيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- ٢/١٣ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ٣/١٣ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.
- ٤/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- ٥/١٣ بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- ٦/١٣ للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- ٧/١٣ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

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

- ١/١٤ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

١٥. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص:

- ١/١٥ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١ هـ — وما يطرأ عليهما من تعديلات مستقبلية.
- ٢/١٥ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- ٣/١٥ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠) وتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية:
- المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات).
 - المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني.
 - المواصفة رقم (٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض المغربية).
- ٤/١٥ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

١٦. أحكام عامة:

- ١/١٦ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٦ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٦ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة الكراسة، أو رسوم اصدار الضمان) في حالة عدم قبوله.

القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد:

١/١ مدة العقد (50 سنة) خمسون سنة، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢. فترة التجهيز والإنشاء:

١/٢ يمنح المستثمر فترة (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة تبدأ من تاريخ استلام الموقع، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال هذه الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة وتعتبر غير معفية من الأجرة السنوية.

٣. النشاط الاستثماري المسموح به ومراحل المشروع:

١/٣ النشاط الاستثماري المسموح به هو " إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات بميدان سيد الشهداء " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٢/٣ يقوم المستثمر بالتعاقد مع مكتب استشاري معتمد ومتخصص لإعداد الدراسات المطلوبة المذكورة بالتفصيل ومنها الدراسات التاريخية والآثرية وخطط الحفاظ على الأصول التراثية ودراسات الجدوى واختبارات التربة والرفع المساحي ومن ثم يتم البدء بمرحلة تطوير الأفكار التصميمية وعمل التصاميم الهندسية، وبعد اعتماد التصاميم المقدمة للمشروع من الأمانة وأصحاب الصلاحية، يتم البدء بمرحلة عمل الرسومات التنفيذية وداول الحصر والكميات للبدء بمرحلة التنفيذ انتهاءً ببدء التشغيل بحسب النموذج الاستثماري المتفق عليه. بالتزامن مع ذلك يقوم المقاول بتجهيز مسار أو معرض مؤقت للزوار خلال فترة ٩٠ يوم من توقيع العقد بهدف إثراء التجربة المعرفية والثقافية لزوار ومرتادين ساحة شهداء أحد خلال مراحل تطوير المشروع. ويلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني للمراحل خلال شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، ويتخلل ما سبق نشر محتوى إعلامي تمهيدي للعموم يوضح ما سيتم عمله وما تم إنجازه على أن يكون بشكل دوري بعد أخذ موافقة الأمانة وأصحاب الصلاحية

٣/٣ نظراً للطبيعة الخاصة للموقع يلتزم المستثمر في تنفيذ جميع عناصر المشروع وتشغيل جميع الأنشطة بمراعاة البعد الديني والتاريخي والتراثي للموقع.

٤/٣ كما يتعهد المستثمر بتحقيق التوازن بين الأنشطة التجارية والأنشطة التراثية والتاريخية والثقافية للموقع، بحيث لا تغطي الأنشطة التجارية على باقي عناصر المشروع الأخرى، بما يؤثر على الهوية الخاصة للموقع.

٥/٣ يحق للأمانة زيادة المساحة الاستثمارية الإجمالية للموقع وذلك بما يتناسب ومتطلبات التشغيل أو عند الحاجة، ويتم احتساب قيمة هذه الزيادة على أساس سعر المتر المتعاقد عليه.

٦/٣ يحق للأمانة، متى ما دعت الحاجة ووفقاً لما تراه مناسباً، استقطاع جزء من الأرض محل الاستثمار لاستخدامه في تنفيذ أو تشغيل أو خدمة مشروع تلفريك، وذلك بما لا يؤثر جوهرياً على استخدامات المشروع الاستثمارية الأساسية. وفي حال تم الاستقطاع، يتم تعديل المساحة الاستثمارية والقيمة الإيجارية السنوية بناء عليه، على أن يتم إشعار المستثمر مسبقاً بالموقع المقترح والمساحة المستقطعة، والتنسيق بشأنها بما يحقق المصلحة العامة ويضمن استمرارية النشاط.

٤. مواقف السيارات:

١/٤ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ.

٥. اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/٥ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ

٢/٥ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٣/٥ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.

٦. الاشتراطات الأمنية:

١/٦ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٢/٦ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.

٧. تأمين غرفة إسعافات أولية:

١/٧ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

١/٨ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المبنى وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٩. متطلبات ذوي الهمم:

١/٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الهمم بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.

٢/٩ يراعي في تصميم المشروع متطلبات ذوي الهمم وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الهمم الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ.

١٠. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

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

١١. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١/١١ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

٢/١١ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١٢. اللوحات الإرشادية:

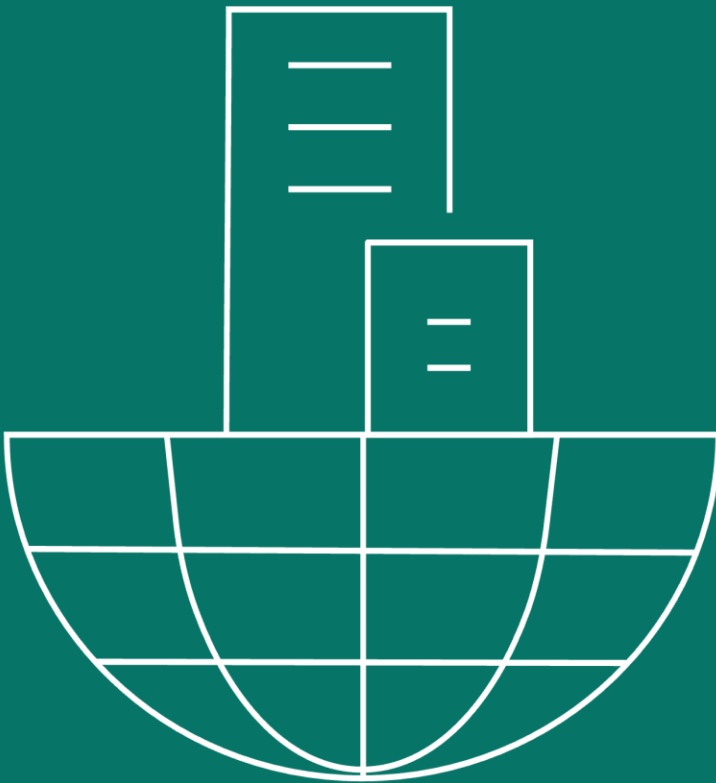
١/١٢ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل المشروع وكيفية الوصول إليه، ويلتزم بتطبيق ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٣. نظام السعودية:

١/١٣ يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) وتاريخ ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ، الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة وما لحقه من قرارات وتعاميم وأنظمة تنظم ذلك.

القسم التاسع:

الاشتراطات الفنية



القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢. الاشتراطات التنظيمية:

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

٣. اعتماد التصميم الابتدائي:

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

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

- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 - المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ٢/٣ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

٣/٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.

- إنشاء الطرق الداخلية وربط الموقع بالطرق الرئيسية.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة و مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحائي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤/٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات -قطاعات - تفاصيل معمارية -جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضياتإلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع.....إلخ).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام- مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢/٤ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣/٤ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤/٤ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٥/٤ توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٥. الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٥ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢/٥ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣/٥ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤/٥ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥/٥ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (SBC-300).
- ٦/٥ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٧/٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية
- ٨/٥ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

٦. الاشتراطات الكهربائية:

- ١/٦ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية (220/127 فولت) أو (380/220 فولت) (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
- ٢/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٦ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٤/٦ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
- ٥/٦ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٦/٦ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧/٦ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
- استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ٨/٦ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ٩/٦ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١٠/٦ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١١/٦ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧. الاشتراطات الميكانيكية:

- ١/٧ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢/٧ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المبنى التجاري.
- ٣/٧ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨. اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١/٨ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/05/02هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢/٨ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٨ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤/٨ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3 لترات).

٩. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٢/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- ٣/٩ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- ٤/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف 250 جالون/دقيقة.
- ٥/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٦/٩ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ٧/٩ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- ٨/٩ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٩/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٠/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- ١/١٠ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة) ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يجب تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٢/١٠ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (720) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٣/١٠ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمجمع الطبي بنسبة لا تقل عن 50% من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفت بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/أو أكثر من (29) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

القسم العاشر:

تقييم العروض



القسم العاشر: تقييم العروض

١. معايير تقييم العروض

- ١/١ تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:
- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
 - قُدِّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقَّع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمَّن العرض أيًّا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
 - إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
 - إذا حدَّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدَّله، أو لم يقدِّم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهريّة.
 - كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير ممثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها.
 - يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
 - يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية وفي نسبة المشاركة في الإيرادات.
 - يكون تقييم العروض فنياً حسب التفصيل الآتي:

القدرات	البند التفصيلية	معايير التقييم	وزن معايير التقييم (%)	التقييم (%)
التقييم الفني	القدرات الفنية	تقديم التصاميم التي سيتم تنفيذها حيث تعكس الهوية العمرانية للمنطقة، مع مراعاة التوافق بين التصاميم والموقع بما في ذلك جبل الرماة والمقبرة لتحقيق الاستفادة القصوى من المواقع الاستثمارية	٣٠	
		نوع التأهيل والتطوير المستخدم إضائي، مائي، بيئي وذكي والذي يحقق توازن بين الهوية، الجمالية والاستدامة مما يجعل المساحات أكثر شمولية وجاذبية للزوار	١٥	
		تقديم الخطة المبدئية للمسح والتنقيب الأثري للظواهر الأثرية المطمورة	١٥	
		الجدول الزمني للمشروع	٥	
		عدد المشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات الأخيرة ذات النشاط	٥	
القدرة المالية	المعايير المالية	تقديم القوائم المالية المعتمدة لسنتين على الأقل	١٠	
		تقييم الحالة الائتمانية المعتمدة (سمة)	٥	
		إجمالي قيمة المشاريع المنفذة خلال ٥ سنوات الأخيرة	٥	
القدرة الاستثمارية	معايير الدراسة الاستثمارية	العائد على الاستثمار للمشروع	٥	
		فترة الاسترداد للمشروع	٥	
		الإجمالي	١٠٠	

- يتم احتساب النسب وفقاً للمعادلة التالية: (قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن معايير التقييم (%).
- يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.

٢. مرحلة التقييم المالي:

١/٢ يكون تقييم العروض المالية للمشاريع المجتازة فنياً حسب التفصيل الآتي:

بند العرض المالي	وزن التقييم %	معادلة احتساب الدرجة
1-1 الأجرة السنوية	٦٠%	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × ٦٠%
1-2 نسبة المشاركة في الإيرادات	٤٠%	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × ٤٠%

- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الأجرة السنوية) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.
- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (نسبة المشاركة في الإيرادات) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):

البند	العرض الأول	العرض الثاني
الأجرة السنوية	٥٠ مليون ريال	٥٥ مليون ريال
نسبة المشاركة في الإيرادات	٤٠%	٣٠%
درجة تقييم البند الأول (من ٦٠٪)	٥٥	٦٠
درجة تقييم البند الثاني (من ٤٠٪)	٤٠	٣٠
الدرجة النهائية	٩٥	٩٠
ترتيب العروض	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

٣. تصحيح العروض:

- ١/٣ على لجنة الاستثمار مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- ٢/٣ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.
- ٣/٣ إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.
- ٤/٣ يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

٤. فحص العروض:

- ١/٤ تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:
- ٢/٤ تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- ٣/٤ إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة ويصدر الضمان الابتدائي.
- ٤/٤ إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

٥. إعلان الفائز:

- ١/٥ تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
- مقدم العطاء الفائز.
 - معلومات عن المزايدة.
 - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
 - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- ٢/٥ يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

القسم الحادي عشر:

المرفقات



نموذج العطاء للمنافسة رقم (01-24-003001-78002) لعام 1446هـ الخاصة بمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات بميدان سيد الشهداء - مرفق (1)

سعادة مدير إدارة المحافظ الاستثمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 1446/04/26هـ المتضمن رغبتكم استثمار بمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير موقع متعدد الاستخدامات بميدان سيد الشهداء. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

قيمة الإيجار الثابت للسنة الأولى (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

نسبة المشاركة في الإيرادات % غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة:										
										رقم السجل التجاري:
			بتاريخ:							صادر من:
			جوال:							هاتف:
			الرمز البريدي:							ص.ب:
			تاريخ التقديم							فاكس:
										العنوان:



الاسم:

التوقيع:



تفصيل جدول الدفعات:

زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها						
م	الفترة	نسبة الزيادة	قيمة الأجرة	عدد السنوات	نسبة مشاركة الإيرادات	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	الخمس سنوات الأولى	لا يوجد		1	كامل حصة الأمانة من الإيرادات وفقاً لنسبة المشاركة في الإيرادات	
			(لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء	3		
				1		
2	الخمس سنوات الثانية	5 %		5		
3	الخمس سنوات الثالثة	5 %		5		
4	الخمس سنوات الرابعة	5 %		5		
5	الخمس سنوات الخامسة	5 %		5		
6	الخمس سنوات السادسة	5 %		5		
7	الخمس سنوات السابعة	5 %		5		
8	الخمس سنوات الثامنة	5 %		5		
9	الخمس سنوات التاسعة	5 %		5		
10	الخمس سنوات الأخيرة	5 %		5		



مرفق (٢): محضر تسليم عقار

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

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط (متعدد الاستخدامات) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،،

المستثمر: رئيس البلدية:

التوقيع: التوقيع:

مرفق (٣): إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ ولائحة محطات الوقود ومراكز الخدمة الصادرة بقرار اللجنة التنفيذية الدائمة لمراكز الخدمة ومحطات الوقود رقم (ق/2023/8/1) بشأن اعتماد اشتراطات محطات الوقود ومراكز الخدمة الجديدة والموافقة على نشرها.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

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

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالعودة		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
12	العنوان الوطني		
13	شهادة سلامة السجل الائتماني حديثة صادرة عن الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة)		
14	دليل عن المشاريع السابقة في نفس مجال المشروع والمنفذة من مقدم العطاء		
15	القوائم المالية المدققة لعامين سابقين على الأقل		
16	سنوات الخبرة السابقة في مجال الإنشاءات		
17	التصاميم والتصورات المبدئية للمشروع		
18	الخطة الزمنية للمشروع		
19	تقديم العرض الفني والمالي		

أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality



      |
AMAANAALMADINAH

 |
AMAANA-MD.GOV.SA