



كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري ترفيهي
وحدات مع حقوق التسمية

على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة
مخطط ولي العهد ٣ - حي الشامية الجديد - جنوب مكة

لعام ٢٠٢٥ م

رقم المنافسة: ٧٠٠٨-٧٨٠٥٧٨-١٠٢٥٠

النسخة الثانية

لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة
كعاصمة مقدسة للعالم الاسلامي



الارتفاع العالي للطلب في مختلف المجالات
والقطاعات



التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية
الضخمة



حيوية المدينة والتنوع الثقافي والسكاني



البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية

الفرصة / إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري ترفيهي وحدائق مع حقوق التسمية

المعلومات الجغرافية

المخطط
ولي العهد ٣



الحي
الشامية الجديد



النطاق
بلدية جنوب مكة



داخل حد الحرم
خارج حد الحرم



مساحة الحدائق
٢م ٧١٥٠٠.٩٥

مساحة الاستثمار
٢م ٤١٢٧٢.١٤



أبرز معلومات ومميزات الموقع



عدد الأدوار
المصرح
٣ أدوار



توفر
مواقف
السيارات



ارتفاع معدلات
النمو
السكاني
بالمنطقة



توفر الخدمات
العامة وخدمات
البنية التحتية



بتوسط مربع
سكني تنقصة
الخدمات

المعلومات الديموغرافية



الغالبية السكانية



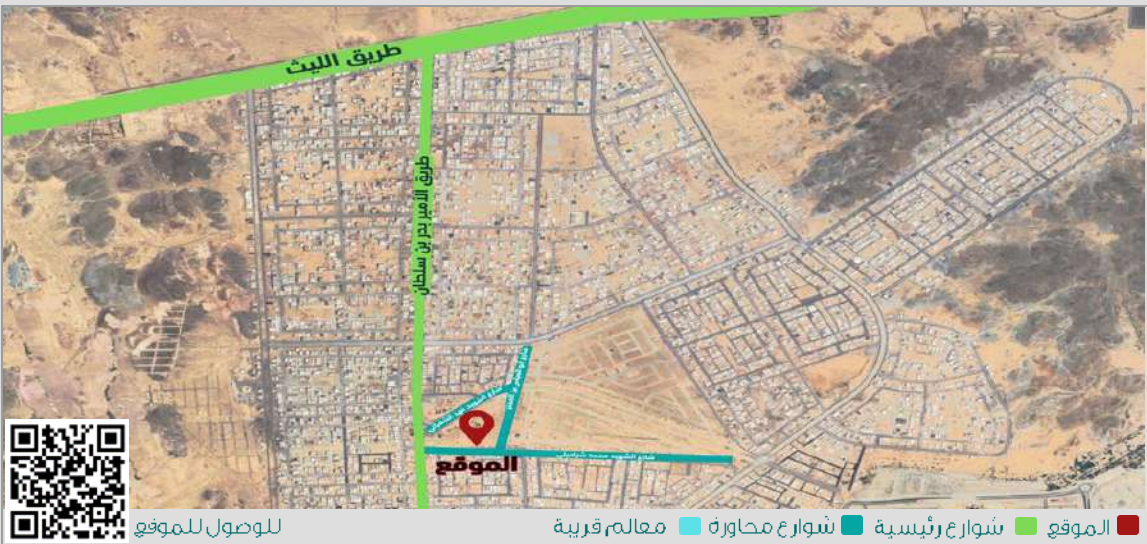
النمو السكاني



الكثافة السكانية



الجمهور المستهدف
سكان المربع السكني
المحيط بالموقع



للوصول للموقع

الموقع شوارع رئيسية شوارع محاورة معالم قريية

فهرس المحتويات

- 1 - المقدمة..... ٥
- 2 - الكروكي المساحي..... ٩
- 3 - اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم..... ١١
- 4 - حقوق الأمانة والمستثمر..... ١٦
- 5 - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع..... ١٨
- 6 - الاشتراطات العامة..... ٢٠
- 7 - الاشتراطات الخاصة..... ٢٦
- 8 - نموذج الاستثمار..... ٣٠
- 9 - اشتراطات تنفيذ الحقائق..... ٣٢
- 10- الملحقات..... ٣٦

القسم الأول : المقدمة

١-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٢-١ تعريفات المنافسة.

٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

القسم الأول:

المقدمة

١-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني، شركة مساهمة مقفلة، مؤسسة وفق النظام المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وعنوانها: الشميسي خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية.
البوابة	بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".
مقدم العطاء	الشخص ذو الصلة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
العقار	الأرض المملوكة لأمانة العاصمة المقدسة وفق الكروكي المرفق.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها، وفق احكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والعليمات التنفيذية لها.
آلية تقديم العطاءات	يقوم المستثمر بتسليم جميع متطلبات العطاء الخاص به حضورياً لدى سكرتير لجنة فتح المظاريف في موقع الشركة وبحد أقصى قبل موعد فتح المظاريف المعلن عنه بساعة مختوماً بالشمع الأحمر.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الإلكتروني furamomra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢-١ تعريفات المنافسة.

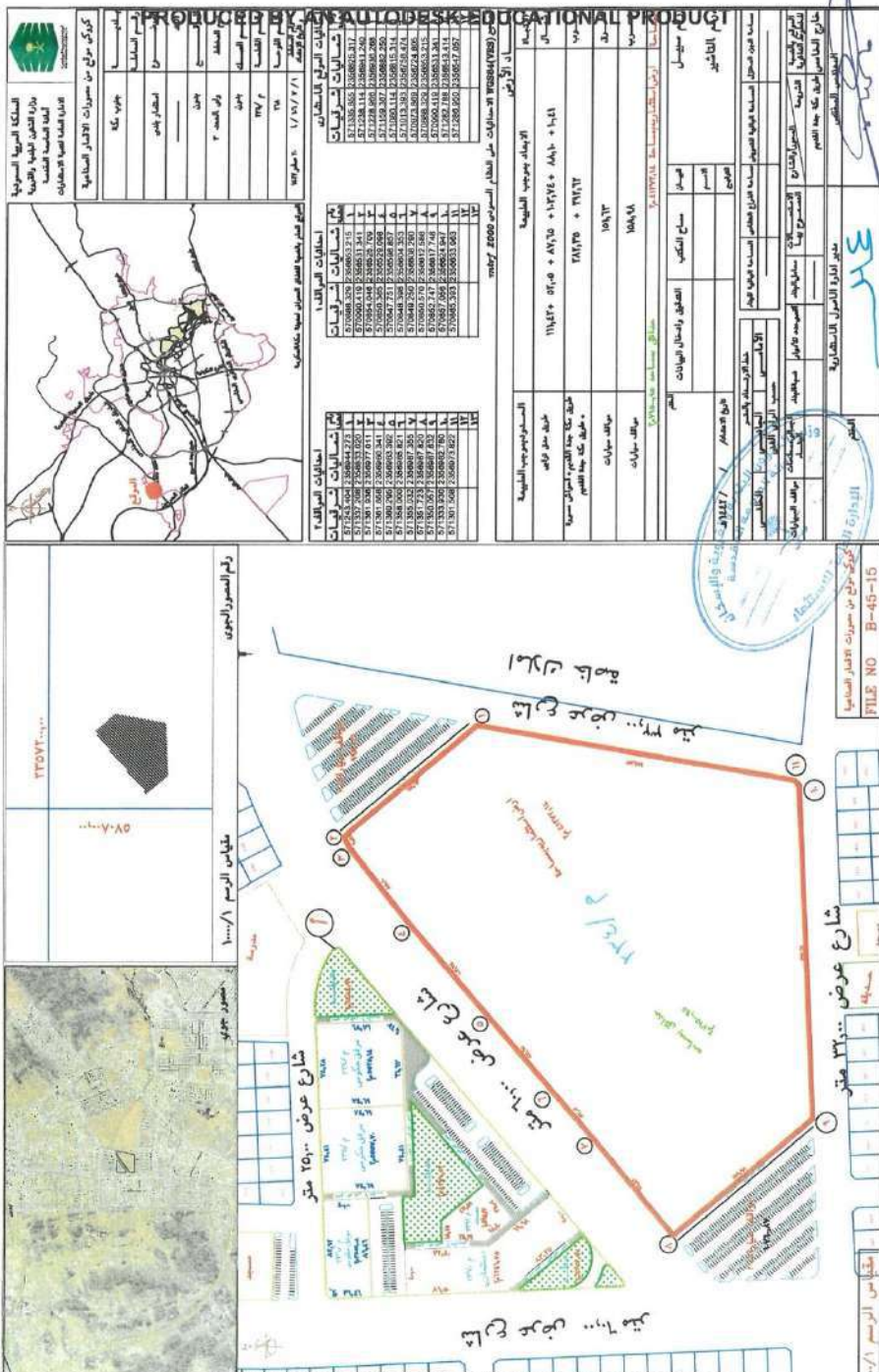
المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مراكز تجارية ترفيهية وحدائق
المراكز التجارية	عبارة عن أسواق تجارية مفتوحة تشتمل على عدد من المحلات التجارية مجمعة في موقع واحد وقد تكون ذات نشاط واحد أو متعددة الأنشطة.
الأنشطة الترفيهية	هي أماكن ترفيهية تحتوي على ألعاب متنوعة لتسلية الأفراد أو العائلات، من مختلف الفئات العمرية، وتشمل الألعاب بجميع أنواعها، وصلات العروض الترفيهية، ومراكز الهوايات التي تحتوي على مساحات مناسبة لإقامة الأنشطة الاجتماعية والترفيهية والثقافية بهدف التسلية، وغرف متاهات وألغاز ذات سمات متخصصة.
الحديقة	مساحة من الأرض مزروعة بصورة طبيعية أو من صنع البشر بمختلف أنواع النباتات من الأزهار إلى الشجيرات والأشجار الباسقة. وتكون عادة منسقة الشكل ومهيأة لاستقبال الناس لممارسة أي نشاط يحبونه في الهواء الطلق، سواء للتنزه أو التريض أو للجلوس تحت ظل الأشجار.
صالة العرض السينمائي المستقلة	هي دور العرض السينمائي التي يتم بناؤها بشكل مستقل عن أي نشاط آخر، ومن الممكن أن تكون مفتوحة أو مغلقة.
صالة العرض السينمائي الملحقة	هي دور العرض السينمائي التي تكون ملحقة بالمجمع التجاري (المول) أو أي أنشطة رئيسية أخرى، ومن الممكن أن تكون مفتوحة أو مغلقة.
مدن الملاهي (الكهربائية والمائية)	هي أماكن ترفيهية قائمة بذاتها تحتوي على مناطق ومرافق متنوعة ومساحات تنزه مفتوحة وألعاب ترفيهية بمختلف الأنواع الميكانيكية أو المائية أو الإلكترونية أو الكهربائية أو التقنية أو الحركية، وتشمل المدن التي تقوم على سمة متخصصة (مثل: الشخصيات الكرتونية أو الأفلام أو الحيوانات).

٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة

البيان	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر موعد لتقديم العطاء	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الشركة
موعد الأخطار بالترسية	تحده الشركة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ اشعار الشركة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الاشعار النهائي
تاريخ تسليم العقار للمستثمر	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وفي حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار.
موعد سداد اجرة السنة الاولى	عند توقيع العقد

القسم الثاني : الكروكي المساحي

١-٢ الكروكي المساحي الخاص بالموقع.



القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة.

٢-٣ لغة العطاء.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.

٤-٣ موعد فتح المظاريف.

٥-٣ تقديم العطاء.

٦-٣ مدة سريان العطاء.

٧-٣ الضمان البنكي.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته.

القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة

١-٣-١ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الطبيعية والاعتبارية والتي لها سابق خبرة وأعمال في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري ترفيهي وحدائق) وفق متطلبات المشروع، مع ضرورة استيفاء اشتراطات الباب الثامن من هذه الكراسة وحسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بها، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على المادة (رقم ١٤ – البند ثانياً – الفقرة رقم ٣) من اللائحة.

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

٢-٣ لغة العطاء

يجب على المستثمر تقديم عطاءه باللغة العربية ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود مستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية من قبل المستثمر وذلك من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف.

٣-٣ مكان و موعد تقديم العطاءات

يقدم العطاء عن طريق مناولة لسكرتير لجنة فتح العروض بمقر الشركة بحي الشميسي بمكة المكرمة ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والموافقات ورقياً داخل مظروف مغلق بالشمع الأحمر على أن تقدم في الموعد المحدد لها في البوابة ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد الموعد المحدد.

٤-٣ موعد فتح المظاريف

حسب التاريخ المحدد في إعلان المنافسة، مع مراعاة مواعيد التأجيل والتمديد.

٣-٥ تقديم العطاءات

٣-٥-١ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٣-٥-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.

٣-٥-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد.

٣-٥-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوقيع كل صفحات العطاء ومرفقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.

٣-٥-٥ يقدم العطاء عن طريق المناولة لسكرتير لجنة فتح العروض بمقر الشركة بحي الشميسي بمكة المكرمة ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات ورقية وإلكترونية على وحدة تخزين وعلى المستثمر استيفاء النماذج المرفقة بالدقة اللازمة وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها، وحيث يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو محضوفاً بوكالة شرعية.

٣-٥-٦ بعد تسليم أو تقديم المرفقات يدوياً لدى الشركة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٣-٥-٧ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناءً على النسبة المقررة من إجمالي الأرباح السنوي المقدم ، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن و ما تقرره الجهات ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .

٣-٥-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر وفي حال رغب المستثمر التعديل فيجب عليه إعادة كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه .

٣-٥-٩ تحون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (١٢٠ يوماً) مائة وعشرون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وللشركة الحق في طلب تمديد سريان مدة العطاء إذا اقتضت الضرورة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٧-٣ الضمان البنكي

٧-٣-١ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء الى حين سداد العائد الاستثماري عن السنة الاولى، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي، ولا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ١٢٠ يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلاً لتمديد وقت الحاجة.

٧-٣-٢ يتم استبعاد العطاءات في الحالات التالية :

٧-٣-٢-١ العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي (صورة في التقديم الالكتروني والاصل يسلم في ظرف مختوم للجنة فتح المظاريف وذلك في اليوم والموعده المعلن عنه).

٧-٣-٢-٢ العطاء الذي تقل فيه قيمة الضمان عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي.

٧-٣-٣ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المنافسة بعد صدور قرار الترسية، ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان الا بعد ترسية المشروع.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

٨-٣-١ يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة / المؤسسة .

٨-٣-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٨-٣-٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٨-٣-٤ صورة خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي .

٨-٣-٥ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .

٨-٣-٦ القوائم المالية.

٨-٣-٧ الاقرارات الضريبية.

٨-٣-٨ كشف الحساب البنكي.

٣-٨-٦ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .

٣-٨-٧ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية مثبت فيها أن الشركة / المؤسسة مسجلة في التأمينات وانها قامت بجميع الالتزامات حيالها ، أو ارفاق ما يثبت انها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .

٣-٨-٨ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣-٨-٩ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي (سبل) .

٣-٨-١٠ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها، والمقر على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء الكراسة بموجبه .

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

- للاستفسار يمكنكم التواصل مع الشركة على البيانات التالية :

بيانات التواصل مع الشركة	
INVEST@ABAM.SA	البريد الإلكتروني
0125359999	المراسلات الفورية

القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر

١-٤ تأجيل موعد فتح المظاريف .

٢-٤ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

٣-٤ تعديل وسحب العطاء

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

٥-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة

القسم الرابع: حقوق الشركة والمستثمر .

٤-١ تأجيل موعد فتح المضاريف :

يحق للشركة تأجيل أو تمديد تاريخ فتح المضاريف إذا دعت الحاجة الى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الشركة/الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الالكترونية او أي وسيلة أخرى من الوسائل المعتمدة .

٤-٢ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

يجوز للشركة إلغاء المنافسة العامة قبل فتح المضاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب اخطار الكتروني الى جميع المستثمرين الذين قاموا بشراء الكراسة وذلك قبل موعد فتح المضاريف على أن يعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل جزء لا يتجزأ من الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

٤-٣ تعديل وسحب العطاء :

٤-٣-١ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت الى أي ادعاء بوجود خطأ في العطاء بعد تقديمه .

٤-٣-٢ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المضاريف .

٤-٤ حضور جلسة فتح المضاريف

تفتح المضاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المضاريف في الموعد المحدد ويتم ذلك بحضور المستثمر أو مندوبة لجلسة فتح المضاريف ويجب أن يكون مندوب المستثمر المفوض لحضور الجلسة مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، ويجوز ان يكون الحضور الكترونياً او افتراضياً عن بعد (سيتم ارسال رابط في نفس يوم فتح المضاريف او قبله) وتعلن الأسعار الواردة في العروض امام المتنافسين أو مندوبيهم وذلك حسب ما نصت عليه المادة رقم (٢٥) من التعليمات التنفيذية للأئحة التصرف بالعقارات البلدية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة يجب على المستثمر الاستفسار من الشركة الكترونياً من خلال البوابة للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديم العطاء، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من تاريخ فتح المضاريف وستقوم الشركة بالرد الكترونياً على جميع الاستفسارات لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أي استفسارات او إجابات شفوية .

القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٥ الترسية والتعاقد.

٢-٥ تسليم الموقع.

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.

١-٥ الترسية والتعاقد.

١-٥-١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها وفي حال وجود عرض فني بعد ذلك تحال العروض الى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

١-٥-٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ الاخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي "وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة".

١-٥-٣ يجوز في حال استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أدكام اللائحة، التفاوض مع العرض الذي يليه، على أن تتم الترسية بعد موافقة صاحب الصلاحية "وذلك وفق المادة الخامسة والعشرون من اللائحة".

٢-٥ تسليم الموقع.

٢-٥-١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢-٥-٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية العقد من تاريخ الإشعار.

٢-٥-٣ يلتزم المستثمر باستلام الموقع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٢-٥-٤ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها "٩٠ يوم" من تاريخ محضر تسليم الموقع.

٢-٥-٥ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد "وذلك بموجب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٠/٦/١٤٣٥هـ.

القسم السادس : الاشتراطات العامة

- ١-٦ توصيل الخدمات للمشروع.
- ٢-٦ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.
- ٣-٦ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر.
- ٤-٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.
- ٥-٦ حق للشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.
- ٦-٦ استخدام الموقع للغرض المخصص له.
- ٧-٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.
- ٨-٦ موعد سداد الأجرة السنوية.
- ٩-٦ إلغاء العقد.
- ١٠-٦ تسليم الموقع والمنشآت القائمة للأمانة/الشركة.
- ١١-٦ متطلبات الأمن والسلامة.
- ١٢-٦ أحكام عامة.

القسم السادس:

الاشتراطات العامة.

١-٦ توصيل الخدمات للمشروع.

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - انترنت - ... الخ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق مع الإدارة المعنية بالأمانة/الشركة ومع الجهات ذات العلاقة، والأمانة/الشركة غير مسئولة عن التأخر في إيصال الخدمات.

٢-٦ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.

١-٢-٦ يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع متضمناً المراحل المختلفة للتصميم، مع ضرورة موافقة الأمانة/الشركة على هذا البرنامج.

٢-٢-٦ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أو تشغيل المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من الأمانة/الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والأمانة/الشركة غير مسئولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يمكن الاستعانة بمركز خدمات المستثمرين بالأمانة/الشركة لتذليل الصعوبات وتحسين الزمن المعيارى لإنهاء الإجراءات المطلوبة.

٣-٢-٦ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع الى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من الأمانة/الشركة قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء.

٤-٢-٦ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

٣-٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر.

يجب أن يسند المستثمر الإشراف على التنفيذ الى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته ما يلي:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملادطات الفنية وإبلاغ الأمانة/الشركة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات لمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للشروط والمواصفات المذكورة في الكراسة وكود البناء السعودي.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط أن يتم أخذ موافقة الأمانة/الشركة الخفية عليها مسبقاً.

٦-٤ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للشركة بـخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (as-built) معتمدة من استشاري المشروع.

٦-٥ حق الشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.

٦-٥-١- للشركة الحق الكامل في الاشراف على تنفيذ المشروع بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات بالكراسة والمخططات المعتمدة.

٦-٥-٢- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/الشركة فيما يتعلق بأوامر التغير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٦-٥-٣- لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/الشركة. وفي حالة الموافقة يلتزم المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم.

٦-٥-٤- يجب على المستثمر أن يقدم للشركة تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الانشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٦-٥-٥ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار الشركة لتقوم بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٦-٦ استخدام الموقع للغرض المخصص له.

يجب على المستثمر استخدام الموقع للنشاط المخصص له في إعلان المنافسة، ولا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط المخصص له، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٦-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار للغير الا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد الأمانة/الشركة بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، وتنتهي هذه العقود بنهاية مدة عقد الاستثمار الأصلي أو فسخه أو سحبه من المستثمر ويظل المستثمر هو المسؤول امام الأمانة/الشركة أو الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم في المنافسة، مع المطالبة بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه خلال المدة المحددة للسداد يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى ١٠ أيام من بداية السنة الإيجارية.

٦-٩ إلغاء العقد.

يحق للأمانة/الشركة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.

- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذه الكراسة أو العقد الاستثماري، ولم يتجاوب مع الأمانة/الشركة في تصحيح الوضع خلال (١٥ يوماً) من تاريخ الإنذار.

- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت بالموقع من قبل الشركة وإعادة القيمة الاجارية المتبقية من تاريخ الغاء العقد الى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية بهذا الشأن .

٦-١-١- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على الموقع بعد انتهاء مدة العقد الى الأمانة/الشركة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت فان للأمانة/الشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الأمانة/الشركة مناسباً للإصلاح على نفقة المستثمر.

٦-١٣ يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي أسباب أخرى وتقدر القيمة الإيجارية لهذه السنة من قبل لجنة الاستثمار ، وذلك بموجب المادة السادسة والعشرون من اللائحة.

٦-١-٤ في حالة وجود عقود او التزامات كمحلات تجارية او ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لافية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللأمانة/الشركة الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحال او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فانه يحق للأمانة/الشركة فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيباً.

٦-١١-١ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر .

٦-١٢ على المستثمر عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث.

٣-١١-٦ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهة المختصة.

٤-١١-٦ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة أو إصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين إثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى دون أدنى مسئولية على الأمانة.

٥-١١-٦ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للأمانة/الشركة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

١٢-٦ أحكام عامة.

١-١٢-٦ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها .

٢-١٢-٦ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

٣-١٢-٦ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع للشركة بأي مطالبة أو تعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله .

٤-١٢-٦ تخضع هذه المنافسة الى اللائحة، وجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والوزارات الأخرى وما يستجد في هذا الشأن.

٥-١٢-٦ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الايجار السنوي الذي تم ابرام العقد عليه، ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الايجار السنوي.

٦-١٢-٦ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٧-١٢-٦ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/١١/٤١هـ وإلى المرسوم الملكي رقم م/١٦٥ وتاريخ ١٩/١١/٤١هـ والذي ينص على التالي:

- عدم إلقاء مياه الصرف أو أي مكونات سائلة - غير معالجة - أو تصريفها أو حقنها في الآبار الجوفية أو في أي وسط بيئي أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية لأي سبب كان.
- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

١-٧ مدة العقد.

٢-٧ فترة التجهيز والإنشاء.

٣-٧ المسؤولية عن المخالفات.

٤-٧ اللوحات التعريفية بالمشروع.

٥-٧ الدراسات.

٦-٧ حقوق التسمية.

٧-٧ عناصر المشروع.

٨-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.

٧-١ مدة العقد.

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الشركة.

٧-٢ فترة التجهيز والانشاء.

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

٧-٣ المسؤولية عن المخالفات.

يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات خلال فترة التجهيز والانشاء وكذلك اثناء تشغيل المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع طيلة فترة العقد.

٧-٤ اللوحات التعريفية بالمشروع.

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة، موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة عليه وشعار الهيئة الملكية وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع، ويجب على المستثمر أن يندسق مع الشركة فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقتها لشروط الوزارة.

٧-٥ الدراسات.

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد اخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وهي على النحو التالي :

-دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.

- دراسة هيدرولوجية للموقع من أحد المكاتب المتخصصة قبل البدء وتنفيذ المشروع واعتماد الدراسة من الإدارة المختصة (إن لزم الامر).

- دراسة بيئية معتمدة من الجهة المختصة (إن لزم الأمر).
- دراسات الأمن و السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية مؤهلة بعد عرضها على الجهة المختصة وموافقتهم عليها.
- أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

٦-٧ حقوق التسمية .

التزامات المستثمر:

٦-٧-١ يحق للمستثمر تغيير اسم/أسماء الحديقة بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد بعد اخذ موافقة الأمانة وفق الاشتراطات التالية:

٦-٧-١-١ أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها في المملكة.

٦-٧-١-٢ أن يكون الاسم التجاري مسجلاً في المملكة وتابعاً

للمستثمر.

٦-٧-١-٣ أن لا يكون صدر بحق المستثمر حكماً في مخالفة جسيمة

داخل المملكة العربية السعودية او خارجها.

٦-٧-١-٤ أن تكون تسمية المنشأة بالاسم التجاري للمستثمر حسب ما

تقرره أنظمة وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.

٦-٧-١-٥ يحق للمستثمر منح حق التسمية لطرف ثالث بعد موافقة

الأمانة على أن يلتزم بسداد ٥% من القيمة المتفق عليها للأمانة/الشركة

التزامات الأمانة/الشركة:

٦-٧-٢ بعد موافقة الأمانة على المسمى الجديد للحديقة والمقترح من قبل المستثمر فإن

عليها الالتزامات التالية:

٦-٧-٢-١ الالتزام بالمسمى الجديد في جميع مخاطبات الأمانة الداخلية

والخارجية.

٦-٧-٢-٢ اعتماد المسمى الجديد في جميع الخرائط والكروكيات

الرقمية والورقية الصادرة من الأمانة.

٧-٧ عناصر المشروع

٧-٧-١ يجب على المستثمر إعداد كروكي مساحي من واقع الطبيعة للموقع يوضح فيه التقسيم العام للجزء الاستثماري والجزء الخاص بالحدائق (OUT LINE) حسب المساحات الموضحة بالكروكي الاسترشادي المرفق واعتماده من الإدارة المختصة في الأمانة/الشركة قبل البدء بأعمال التصميم الخاصة بالمشروع وإصدار التراخيص.

٧-٧-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.

٧-٧-٣ يجب أن يكون مبنى المشروع "مسلح" مول مغلق أو محلات تجارية.

٧-٧-٤ يجب على المستثمر الالتزام بالأنشطة التالية (دور العرض السينمائي المستقلة أو الملحقة -لاونجات- كافيهات - مطاعم - مراكز ضيافة الأطفال - مدن الملاهي (الكهربائية والمائية) -صالات تزلج -صالات سباق سيارات - صالات بولينج -مركز وعيادة تجميل -تموينيات- أنشطة الأطعمة والمشروبات- بيع التجزئة) مع ضرورة مراعاة اشتراطات الأنشطة التجارية ومساحاتها حسب الأنظمة البلدية والجهات ذات الصلة، وفي حال رغبة المستثمر إضافة نشاط آخر (غير المذكورة) فيجب عليه أخذ موافقة الأمانة/الشركة أولاً.

٧-٧-٥ يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل و صيانة المساحة المخصصة للحدائق ويحق له استثمار ما لا يزيد عن ٢٥% من مساحتها بما لا يخل بأنظمة وتعليمات اللائحة مع تطبيق الاشتراطات بتنفيذ الحدائق بالقسم التاسع.

٧-٧-٦ يجب على المستثمر توفير عدد ٥ مواقف سيارة للشحن الكهربائي بحد ادنى.

٨-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.



الهوية العمرانية لعمارة
مكة المكرمة



اشتراطات المبانى
الترفيهية ودور العرض
الواجب على المستثمر
الالتزام بها



اشتراطات المراكز التجارية
الواجب على المستثمر
الالتزام بها

القسم الثامن : نموذج الاستثمار

٨-١ كيفية تقييم العروض.

القسم الثامن:

نموذج الاستثمار

٨-١ كيفية تقييم العروض والترسية.

تُقيم العروض على مرحلتين وهي:

المرحلة الأولى : التقييم الفني.

المرحلة الثانية : التقييم المالي.

المرحلة الأولى : التقييم الفني:

تُدرس العطاءات المقدمة فنياً وفق الجدول الموضح أدناه:

م	العنصر	مجتاز	غير مجتاز
١	خبرة في تنفيذ و تطوير أعمال سابقة لمشاريع مشابهة قام بها المستثمر على أن لا تقل عن ثلاث مشاريع مشابهة (تجاري وترفيهي ومساحات خضراء) (عرض يتضمن صور من واقع الطبيعة)	☐	☐
٢	خطة عمل تنفيذ المشروع وتكلفته من مرحلة التصميم الى مرحلة التشغيل (مرض).	☐	☐
٣	تصاميم أولية للمشروع مع مراعاة نواحي الاستدامة والتكامل مع البيئة والتمشي مع الهوية العمرانية (مرض).	☐	☐
٤	اثبات القدرة المالية على الاستثمار بما يتناسب مع رأس مال المشروع و المتوافق مع خطة العمل المقدمة (عرض لمشاريع سابقة وتكلفتها) وتقديم صورة من الحسابات المدققة.	☐	☐

المرحلة الثانية : التقييم المالي:

يتم تحويل العطاء المجتاز فنياً الى اللجنة المختصة لدراسة العرض المالي والتوصية بترسية المشروع على مقدم اعلى عطاء.

القسم التاسع : اشتراطات تنفيذ الحقائق

- ٩-١ اشتراطات تنفيذ الحقائق المتوسطة.
- ٩-٢ الحد الأدنى من متطلبات البنية التحتية للحديقة المتوسطة.
- ٩-٣ التزامات المستثمر في تنفيذ الحقائق.

القسم التاسع:

اشتراطات تنفيذ الحدائق.

٩-١ اشتراطات تنفيذ الحدائق المتوسطة.

يجب على المستثمر الالتزام بعناصر تصميم الحديقة وهي على النحو التالي :-

- جداريات ومجسمات ذات طابع فني وتفاعلي.
- مواقف سيارات ومسارات خاصة لذوي الإعاقة.
- عناصر تظليل.
- مسارات حركة للأفراد والدراجات.
- ملاعب وأجهزة رياضية (مكشوفة، مغلقة، مضمار).
- مقاعد وأماكن جلوس.
- ساحات والعب أطفال.
- ساحات للفعاليات والمناسبات.
- عناصر إضاءة.
- دورات مياه.
- سلالم المهملات.
- عناصر تلطيف الأجواء.
- مواقف سيارات لمرتادي الحديقة.
- لافتات إرشادية.

٩-٢ الحد الأدنى من متطلبات البنية التحتية للحديقة المتوسطة.

يجب على المستثمر الالتزام بالحد الأدنى من متطلبات البنية التحتية للحديقة وهي على النحو التالي :-

م	المرفق / العنصر	الاعتبارات	الحد الأدنى من الاشتراطات
١	مساحات التظليل	- ان يكون التظليل تظليل طبيعي كالشجير أو انشائي خرساني أو نسيج تظليل - مراعاة استخدام مواد ملائمة للمناخ. - الأخذ بالاعتبار استخدام مواد صديقة للبيئة معاد تدويرها.	على الأقل منطقتي تظليل في الحديقة وان تكون مدمجة مع أماكن الجلوس وملاعب الأطفال وأماكن الأكل والاسترخاء ويعتمد ذلك على حجم وتصميم الحديقة
٢	الحركة والوصول الشامل	- يتعلق بمسارات المشي التي تربط المرافق المختلفة بشكل سهل وواضح . - التأكد من الوضعية العالية لجميع الافراد.	يختلف تصميم المسارات ونظام الحركة بناءً على الطول والعرض المتوفر للمسار ويعتبر المسار عنصر أساسي في خلق تجربة مميزة للزوار .

٣٥	المرفق / العنصر	الاعتبارات	الحد الأدنى من الاشتراطات
٣	دورات المياه	- ان يكون هيكل انشائي او هيكل قابل للنقل ومرن . - قربه من نقاط الجذب . - الاستفادة منها استثمارياً كالدفع عند الاستخدام .	- دورة مياه واحدة على الأقل مكونة من ٣-٦ وحدات لكل جنس بالقرب من منطقة المأكولات والمشروبات أو ملاعب الأطفال . - للحدائق التي تبلغ مساحتها حوالي ١٠.٠٠٠ متر مربع تحتاج الى إضافة المزيد اعتماداً على التصميم والحجم .
٤	المواقف	- اعتبار مواقف السيارات العامة في المناطق المجاورة ولكن على بعد ٥ دقائق سيراً على الاقدام . - بنائها تحت الأرض (القبو) . - أن تتضمن مساحة للمركبات الصغيرة مثل الدراجات الالكترونية . - الاستفادة منها استثمارياً كالدفع عند التوقف	- ما لا يقل عن ١٥-١٠ % من المساحة و ١٠% منطقة عازلة إضافية في حالة الحاجة للتوسع في المستقبل .
٥	الأتارة	- في المرافق الأساسية على وجه الخصوص والمساهمات ذات الزيارات المتكررة. - الأخذ في الاعتبار التكامل مع تقنيات الطاقة المتجددة كألواح الطاقة الشمسية.	- اعتماداً على قوة الإضاءة يجي أن تكون جميع مرافق الحديقة الأساسية وذات الصلة مثل مواقف السيارات ودورات المياه مضاعة جيداً للاستخدام والشعور بالأمان.
٦	أماكن الجلوس	- تكون في الأماكن عالية الكثافة. - مراعاة ان تكون المواد المستخدمة ملائمة للطقس الحار وصديقة للبيئة.	- ٤ مناطق جلوس على الأقل يتسع كل مقعد فيها لـ ٤ أشخاص على الأقل في الحديقة، وأن يكون عند ملاعب الأطفال ومنطقة المأكولات والمشروبات ومواقف السيارات تحتاج الى إضافة المزيد اعتماداً على التصميم والحجم وعادة ما يتم توزيعها كل ٢٥٠ الى ٥٠٠ متر

٣٥	المرفق / العنصر	الاعتبارات	الحد الأدنى من الاشتراطات
٧	اللافتات الإرشادية	- استراتيجياً يكون موقع اللافتات عند نقاط الوصول والمرافق الأساسية. - أن تكون سهلة القراءة وواضحة التصميم.	لافتة واحدة على الأقل لكل شارع رئيسي يؤدي إلى الدخول/الخروج ومواقف السيارات عند الدخول/الخروج ودورات المياه وقد تحتاج إلى المزيد حسب تصميم الحديقة.

٩-٣ التزامات المستثمر في تنفيذ وصيانة الحدائق.

يجب على المستثمر ضرورة التنسيق مع الأمانة/الشركة وذلك لتزويده بجميع العناصر الخاصة بالحديقة والواجب تنفيذها صيانتها من قبل المستثمر، وتقديم الجدول الزمني الخاص بذلك واعتماده من قبلهم، وتزويد الإدارة المختصة بالأمانة/الشركة بصورة منه.



اشتراطات تنفيذ الحدائق المتوسطة.

القسم العاشر : الملحقات

١-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة في حال تقديمها ورقياً أو في حال لم يتم استرجاعها من المعلومات الحكومية.

٢-١ نموذج العطاء.

٣-١ نموذج بيانات مقدم العطاء.

١-١. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة.

م	المستند	مرفق	غير مرفق
١	نموذج العطاء.	☐	☐
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	☐	☐
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيله الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	☐	☐
٤	صور من شهادات الخبرة وسابقة الأعمال تتناسب مع طبيعة المشروع.	☐	☐
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	☐	☐
٦	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	☐	☐
٧	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم أمانة العاصمة المقدسة معتمد لدى البنك السعودي المركزي.	☐	☐
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني للشركة / المؤسسة صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)	☐	☐
١٣	كراسة الشروط والمواصفات	☐	☐

٢-١٠ نموذج العطاء.

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ١٤٤٤هـ الموافق / / ٢٠٢٠م، المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مركز تجاري ترفيهي وحدائق مع حقوق التسمية - قطاع الخدمات البلدية جنوب مكة المكرمة - مركز جنوب مكة للخدمات البلدية على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والموصفات للمنافسة بموجب الايصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

عليه أتقدم لكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة بالجدول التالي :

ما يعادل ١٠ % من اجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة				فترة التجهيز والانشاء (فترة غير مدفوعة)
اجمالي القيمة الكلية للفترة	نسبة الزيادة	رقما	كتابة	القيمة الاجارية من السنة الأولى الى السنة الخامسة

	١٠ %			القيمة الاجارية من السنة السادسة الى السنة العاشرة
	١٠ %			القيمة الاجارية من السنة الحادية عشر الى السنة الخامسة عشر
	١٠ %			القيمة الاجارية من السنة السادسة عشر الى السنة العشرين
	١٠ %			القيمة الاجارية من السنة الواحدة والعشرين الى السنة الخامسة والعشرين
				اجمالي القيمة الاجارية لكامل مدة العقد (٢٥ سنة) شامل القيمة المضافة

وتجدون برفقته كراسة الشروط والمواصفات و ضمان بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة الايجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراسة.

□ أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة ويعد هذا ملزما لي نظاماً.

الاسم :

التوقيع :

التاريخ:

٣-١٠ نموذج بيانات مقدم العطاء

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
	التاريخ	صادر من
		نوع النشاط
	فاكس	هاتف
	رمز بريدي	صندوق بريدي
		العنوان الوطني
		البريد الالكتروني
		حوال

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :