

المملكة العربية السعودية

الهيئة العامة للطيران المدني

كراسة الشروط والمواصفات لمزايدة

استثمار أرض لتشييد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري - مكتبي

بمدينة الباحة – العقيق

مزايدة رقم 2/24-1-ABT-LAND

إقرار وتعهد

أقر وأتعهد أنا الموقع أدناه وبكامل اهليتي الشرعية بأنني قد استلمت من الهيئة العامة للطيران المدني، كراسة الشروط والمواصفات لمزايدة استثمار أرض لتشييد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري - مكتبي ، بمدينة الباحة - بمحافظة العقيق، وذلك مقابل مبلغ وقدره (1000) ريال سعودي وأنها قيمة غير مستردة، وقد اطلعت بصورة نافية للجهالة على الشروط المرفقة والخاصة بدخول المزايدة، ولا يحق لنا تقديم أي اعتراض على الهيئة العامة للطيران المدني مالياً أو قضائياً في حال تم استبعادنا من المزايدة من قبل الهيئة العامة للطيران المدني وذلك بسبب عدم التزامنا بشروط دخول المزايدة ونقر التعهد بالالتزام حيال هذا الإجراء، وعلمت أنه يجب تعبئة وتوقيع وختم استمارة دخول المزايدة وإعادتها مصحوبة بكامل المستندات المطلوبة في الاستمارة إلى الهيئة العامة للطيران المدني / الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار - مبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي - بجوار فندق مطار الملك خالد الدولي ماريوت- قبل الموعد المنصوص عليه في إعلان منصة فرص، علماً بأنه لن يتم قبول أي مستندات أو وثائق غير مستوفية لكافة المتطلبات.

اسم الشركة / المؤسسة

اسم المالك/الشخص المفوض

رقم هاتف أو جوال

البريد الإلكتروني

التوقيع

الختم

التاريخ

هـ

قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الطرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه، وذلك بوضع علامة (٧) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً بالجدول أدناه، وتقديم هذه القائمة مع الطرف:

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

جدول ١: الجدول الزمني

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد

البيان	التاريخ
تاريخ الإعلان واستلام المظاريف	حسب المدد المنصوص عليها في اعلان فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	
موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج	
تقديم العطاء	- يقوم المتنافس بتقديم نسخة من عرضه مضافاً عليه أصل الضمان في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية: - تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجه لإدارة الاستثمار. - وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهاً للإدارة العامة للإيرادات والاستثمار: الهيئة العامة للطيران المدني مدينة: الرياض، مبنى رقم ٨٦٩١، الرمز البريدي: الرياض ١٣٤٤٣، الرقم الإضافي ٣٨١٩ مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص في منصة فرص.
الرد على الاستفسارات	ترحب إدارة الاستثمار بالهيئة بالرد على الاستفسارات أو إستيضاحات من المستثمرين عبر البريد الإلكتروني investment@gaca.gov.sa
آخر موعد لقبول الاستفسارات	آخر موعد لتقديم العطاءات المنصوص عليه بمنصة فرص.
القيمة الاجبارية السنوية	المبلغ الاجباري المتحقق لاستثمار الموقع غير شامل ضريبة القيمة المضافة.
مكان فتح المظاريف	مكان فتح المظاريف بمبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي بالرياض - بالإدارة العامة للشؤون المالية (مقر الهيئة الرئيسي بجانب فندق ماريوت المطار)
إعلان نتيجة المزايدة	قرار الترسية الذي تصدره الهيئة ويحدد نتيجة المزايدة
موعد الإخطار بالترسية	خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك.
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال (١٥) خمسة عشر يوم من تاريخ إشعار الهيئة العامة للطيران المدني للمستثمر بمراجعتها لغرض توقيع العقد، فإن لم يراجع الهيئة يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية أخرى خمسة عشر يوماً وفي حال لم يلتزم بتوقيع العقد يصادر ضمانه المقدم ويتم الانتقال للمتنافس الثاني.
تاريخ تسليم الموقع	تاريخ استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين

بداية سريان مدة العقد	يتم تفعيل العقد من تاريخ محضر استلام الموقع.
مدة السماح	٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.
مدة العقد	(١٥) سنة ميلادية من تاريخ محضر استلام الموقع.
الأجرة السنوية	يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفصيل العقار المستأجر وبيانات المستأجر.

١. مقدمة

ترغب الهيئة العامة للطيران المدني بتأجير الموقع الموضح بالجدول أدناه للاستثمار، بالمساحة الإجمالية المذكورة بالجدول أدناه، وسيتم طرحها للاستثمار وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه وكافة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات أدناه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وستقوم الهيئة بمتابعتها والإشراف على تشغيلها طبقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه والشروط المذكورة في هذه الكراسة.

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- يحق للشركات والمؤسسات والأفراد ذو الخبرة في التطوير والاستثمار العقاري التقدم في هذه المزايدة ماعدا الأشخاص ممنوع التعامل معهم، وفقاً لأحكام المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤ هـ، من دخول المزايدة والتقديم عليها.
- يشترط أن يتوفر لدى المتقدم لهذه المزايدة سجل تجاري ساري المفعول للنشاط المراد مزاولته.
- يلتزم المتقدم بتقديم عرضه بموجب خطاب رسمي داخل ظرف مختوم مرفق به الوثائق والمستندات المطلوبة من هذه الشروط وأن يكون العرض على الوثائق الأصلية موقعاً من قبل من يمثل المنشأة نظاماً ومختوماً بختم المنشأة، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وأن يكون ساري المفعول طوال مدة سريان العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه، وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد خروج المستثمر، ولضمان تسديد قيمة الأجرة في موعد استحقاقها، و/أو أي فاتورة لغرض هذا العقد ولم يلتزم الطرف الثاني بسدادها.
- يجب تقديم كشف نافي للجهالة يرفق به المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
 - استمارة التقدم للمزايدة - ملحق رقم: (٣).
 - نموذج التعهد - ملحق رقم: (٤).
 - إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.

- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستأجر غير سعودي.
- صورتين من بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة النظامية.
- صورتين من السجل التجاري أو رخصة مزاولة النشاط التجاري سارية المفعول.
- صورتين من شهادة الزكاة والدخل أو ضريبة الدخل وشهادة الضريبة المضافة سارية المفعول.
- صورتين من الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة).
- كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد توقيع وختم (كل ورقة)
- محضر المعاينة (الملحق رقم: ٧) بعد توقيعه وختمه من قبل المستثمر.
- شهادات خبرة الشركة المستثمرة للموقع.
- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وتسديد الحقوق التأمينية.
- استمارة قيمة العطاء (الملحق رقم: ٦)
- الأجرة السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي).

٣. الاشتراطات الخاصة للدخول في المزايدة

- ٣,١ ملف مفصل يشمل التصميم والمخططات العامة للمشروع المراد إنشاؤه وصور تخيلية للمشروع، على أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً.
- ٣,٢ يقر ويوافق المتقدم للمزايدة بأنه يجب أن تتم الموافقة على التصميم والمخططات العامة من الهيئة العامة للطيران المدني، وللهيئة في سبيل ذلك اتخاذ كافة الإجراءات النظامية ومنها تمديد فترة سريان العروض وفترة الإخطار بالترسية.
- ٣,٣ خطة زمنية مبدئية للتنفيذ (تتضمن استخراج التراخيص، بدء الانشاء، الانتهاء من الانشاء).
- ٣,٤ تقديم إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع.
- ٣,٥ تقديم التوقعات المستقبلية للإيرادات والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد متضمنة جميع الافتراضات والاسس التي بنيت عليها التوقعات.
- ٣,٦ بيان تفصيلي بالمشايير المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة في نطاق المشروع (داخل وخارج المملكة).
- ٣,٧ إجمالي قيمة حجم الاستثمارات الرأسمالية للمستثمر في المشاريع الجارية (تشمل المشاريع التي ليست في النطاق).
- ٣,٨ تقرير سمة على أن يوضح عدم تعثر المستثمر مالياً، وتقديم ما يدعم قدرته المالية والفنية لتنفيذ المشروع وعدم إعاقه التزاماته التعاقدية الحالية لذلك.
- ٣,٩ بيان تفصيلي بالالتزامات التعاقدية القائمة للمستثمر، يوضح مستوى تنفيذها وما إذا كان بإمكانه تنفيذ المشروع محل المنافسة إلى جانب تلك العقود القائمة.

٣,١٠ اتفاقية تعاون مع أحد أو عدة مقاولين مصنفين على درجة تتناسب مع الأعمال محل المشروع، توضح التوافق المبدئي على تنفيذ أعمال الانشاءات من قبل المقاول في حال الترسية على المستثمر في المنافسة، وترفق أصل اتفاقية التعاون مع العرض.

٣,١١ بيان يوضح القدرات الفنية والمالية للمقاولين المزمع اسناد اعمال الانشاءات إليهم، ودرجة تصنيفهم بما يتواءم مع الأعمال محل المشروع.

٤. التزامات المستثمر قبل اعداد العرض

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة

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

٤,٣ المعاينة

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

٤,٤ لغة العطاء

على المستثمر الحرص بأن تكون جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المزايدة بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته بدون استثناءات باللغة العربية، وفي حال تم التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستأجر

من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز ان تكون باللغة الإنجليزية.

٤,٥ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر تقديم استمارة قيمة العطاء (الملحق رقم: ٦) على أن يراعي التالي:
- القيمة الإيجارية السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي).
- لا يجوز للمستثمر الكشط، المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر.
- يجب أن يقدم العطاء خلال مدة المزايدة المنصوص عليها في منصة فرص لإجراء التقييم ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤,٦ مدة سريان العطاءات

مدة سريان العطاءات (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك ولأسباب تعود اليها.

٤,٧ موعد إعلان نتيجة المزايدة

سيكون موعد إعلان نتائج المزايدة خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك.

٥. الترسية

- سيتم ترسية العقد عن طريق المزايدة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات.
- يلتزم المتقدم الذي ترسو عليه المنافسة بمراجعة الهيئة العامة للطيران المدني/ الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار لإنهاء إجراءات الاستثمار وإبرام العقد خلال المدة المحددة له بكتاب الترسية، وفي حال تأخره يرسل له إشعار نهائي ويعطى مهلة (١٥) يوماً وبعد ذلك يحق للهيئة إلغاء الترسية ومصادرة الضمان البنكي، كما يجوز للهيئة العامة للطيران المدني التفاوض مع أصحاب العطاءات الذين يلونه بالترتيب، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول إلى هذا السعر، تطرح في المزايدة مرة أخرى.
- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيُبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.

٦. وصف الموقع

طبيعة الموقع			
مدينة			
العقار			
حدود	شمالاً	برج وبئر المياه الخاصة بوزارة الزراعة	بطول
الموقع	جنوباً	بطول	٤٨ م
	شرقاً	شارع تراقي ثم بئر وزارة المالية	٢٩٣,٩ م
	غرباً	طريق المطار	٢٩٣,٧٦ م
نوع	أرض فضاء		
العقار			
مساحة	١٤١٠٠ م ^٢		
العقار			

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

٧. ما يحق للهيئة قبل وأثناء فتح المظاريف

- إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
- يحق للهيئة إلغاء المزايدة وفقاً للأحكام الواردة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية وكافة القرارات والتعاميم الصادرة بشأنه وإعادة قيمة وثائق المزايدة لأصحاب العطاءات في حال كان الإلغاء لأسباب تعود للهيئة، ويلزم أصحاب العروض بإعادة وثائق المزايدة المسلمة لهم إلى الهيئة.
- لا تعاد تكاليف وثائق المزايدة إذا كان الإلغاء بعد فتح العروض، إلا لمن تقدم بعطاءه للمزايدة.
- كما يحق للهيئة الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة قبل تلقي العطاءات، بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل بعد إخطار الشركات أو المؤسسات به كتابياً، جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

• تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للهيئة العامة للطيران المدني تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة الى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً عبر البريد الإلكتروني ولا يجوز للهيئة خلال هذه المدة قبول أي عروض جديدة.

• سحب العطاء

- يحق للمستثمر سحب عطاءه حتى آخر يوم لتقديم العطاءات.
- إذا انسحب المستثمر بعد الترسية يصادر ضمانه بعد انذاره بخطاب مسجل وانقضاء (١٥) يوم من تاريخ اخطاره بالإنذار، ويتم التفاوض مع اصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب للوصول الى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول الى هذا السعر، تطرح في المزايدة مرة أخرى،
- إذا انسحب المستثمر بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل (٢٪) من اجمالي سعر العطاء.

• تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء اي تعديل في العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ فيه.

• حضور جلسة فتح المظاريف

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

٨. تسليم الموقع

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

٩. التأمين والتعويض عن الخسائر

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

١٠. الاشتراطات العامة

١٠,١ تجهيز الموقع

يتولى المستثمر تجهيز الموقع وتوصيل الخدمات للموقع مشتملاً جميع الخدمات (الأعمال الكهربائية - الميكانيكية - والإلكتروميكانيك - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، وتحمل كافة التكاليف والأجور المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.

١٠,٢ اشتراطات التجهيز

- يتم وضع حواجز للموقع قبل البدء بالأعمال الإنشائية ووضع لاصق دعائي للعلامة التجارية.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع استشاري معتمد لمتابعة الأعمال الإنشائية في الموقع.
- يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع النشاط المقرر مزاولته.

١٠,٣ الاشتراطات المتعلقة بالبناء:

يلتزم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع بالتنسيق مع صندوق الاستثمارات العامة، لضمان مواءمتها مع المخطط العام للمطار الجديد، على أن يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي.

كما يجب مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به من الهيئة العامة للطيران المدني، ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول بها من وزارة البلديات والإسكان.

١٠,٤ البرنامج الزمني للتنفيذ والتطوير

يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مع شرح مفصل لكل مرحلة من مراحل المشروع ومخرجاته متضمن الوقت المستغرق في كل مرحلة ويقدم مع مستندات العروض المشار إليها أعلاه، ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل عند الترسية ويتم اعتماده من الهيئة. وسيكون للهيئة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسله بطلب خطة تصحيحية وتعذر تجهيز

الموقع مدة ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة التأجير أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

١٠,٥ الحصول على الموافقات وتراخيص تصاريح العمل.

- يلتزم المستثمر بعمل الرفع المساحي وتقديم التصاميم الهندسية والمعمارية النهائية للنشاط وفق المساحات والارتفاعات المعتمدة، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوما من تاريخ خطاب الترسية.
- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات الأخرى ذات العلاقة وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ الأعمال الإنشائية للموقع بناءً على الجدول الزمني المتفق عليه.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تجهيز الموقع بإشعار الهيئة العامة للطيران المدني/ إدارة الإيرادات والاستثمار خطياً بالتجهيزات والتركيبات وبمخططات ما بعد التنفيذ، لتقوم بمعاينة الأعمال المنفذة، وعمل محضر بمشاركة الإدارات المختصة بالهيئة لبيان أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

١٠,٦ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات السلامة في الموقع كالتالي:

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

١٠,٧ تنفيذ الأعمال

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

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

- للهيئة العامة للطيران المدني الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعين استشاري إذا رغب.
- يلتزم المستثمر بتلبية طلبات الهيئة العامة للطيران المدني فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الهيئة العامة للطيران المدني / الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازمة.
- يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الهيئة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسي الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

١٠,٩ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة بأي خطأ يكون موجود والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الهيئة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الهيئة على الزيادة أو خصم الوفر على المقاول.

١٠,١٠ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

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

١٠,١١ اشتراطات التشغيل والصيانة

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ. الموجودة بالمباني المنشأة مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتعرض جاهزية المبنى وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- تطبيق الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

١٠,١٢ الاشتراطات الأمنية:

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

١٠,١٣ اللوحات الإعلانية

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

١٠,١٤ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

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

١١. الاشتراطات الفنية

١١,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١١,٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المزايدة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة. ويلتزم المستثمر بمراجعة الجهات ذات العلاقة عند الحاجة لتنظيم الموقع أو إعداد مخطط تنظيمي وما يترتب عليها من التزامات مالية وفنية.

١١,٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية دراسة تشمل ما يلي (كحد أدنى):

- التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.

- التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الهاتف - الصرف الصحي).
 - الواجهات لكامل عناصر المشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 - عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني بالمواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ١١,٣,١ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 - معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

١١,٣,٢ إعداد التصاميم الأولية على أن يشمل الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية، وميكانيكية، وكهربائية، وغيرها.

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

- التصميمات المعمارية.

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

١١,٤ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
 - أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 - اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
 - يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

- (أ) مدة العقد (١٥) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.
- (ب) سيتم ترسية العقد عن طريق المزايدة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات، وموافقة الهيئة العامة للطيران المدني على التصاميم والمخططات العامة المقدمة من المستثمر.
- (ج) يمنح المستثمر فترة سماح مدتها ٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة لتجهيز الموقع.
- (د) لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (هـ) لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد أو رهنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة العامة للطيران المدني، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها المطلق، كما يجب أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال موافقة الهيئة على تعاقد المستثمر من الباطن، فيكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الهيئة عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه، كما يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد إدارة الاستثمار بالهيئة بنسخة من تلك العقود.
- (و) يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.
- (ز) يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة ايجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفاصيل العقار المستثمر وبيانات المستثمر، وفي حالة تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان المالي ويجوز للهيئة في هذه الحالة فرض أي جزاءات بموجب العقد.

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

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

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

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

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

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

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

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

يلتزم المستثمر بتسليم العين المستثمرة محل العقد بحالتها عند انتهاء أو فسخ العقد ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات والتي تؤول ملكيتها للهيئة بما فيها جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر، ولها الحق في إلزامه بإزالتها إذا كانت الأعمال منفذة خلافاً للشروط والمواصفات المعتمدة من جانبها، ويحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على

العقار بدون أي تعويض عنها، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين، ويكون متضمناً تقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين على نفقة المستثمر، وفي حال وجود أي ملاحظات للهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

١٣. أحكام عامة

- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء في حالة عدم قبول عطاءه الحق في الرجوع على الهيئة العامة للطيران المدني بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو أجور نتيجة تقديم عطاءه.
- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة شروط المزايدة تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيُبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.
- تعتبر المبالغ المستحقة للهيئة العامة للطيران المدني (الأجرة السنوية) في ذمة المتعاقد ديوناً ممتازة، ويتم تحصيلها وفقاً لنظام إيرادات الدولة.
- في حال تعديل الاسم التجاري أو تغير العلامة التجارية يتم إخطار الهيئة العامة للطيران المدني/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ويحق لها اتخاذ ما تراه مناسباً حيال ذلك.
- على المستثمر إيجاد التغطية الواقية له من أي تبعات اقتصادية أو مالية ناتجة عن تغير الأنظمة.

١٤. النظام الواجب التطبيق واللوائح والتوجيهات

- يطبق على الشروط والعقد المبرم مع المستثمر أحكام الأنظمة واللوائح السارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ومن ذلك نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية.
- تحال كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا العقد والتي لم يتم حلها ودياً للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية للبت فيها، ويعتبر حكمها نهائياً وملزماً لكلا الطرفين.
- يلتزم المستثمر بمراعاة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.
- إذا ما تم إدخال أي تعديلات على عقد الاستثمار فإنها لن تكون معتمدة إلا إذا كانت موقعة ومختومة من الطرفين وفي هذه الحالة تعتبر التعديلات المكتوبة جزء لا يتجزأ من مستندات العقد.

١٥. الملاحق

ملحق: (١): وصف الموقع

مدينة

العقار

الباحۃ- محافظۃ العقیق

حدود	شمالا	برج وبئر المياه الخاصة بوزارة الزراعة	بطول	٤٨ م
الموقع	جنوبا		بطول	٤٨ م
	شرقا	شارع ترابي ثم بئر وزارة المالية	بطول	٢٩٣,٩ م
	غربا	طريق المطار	بطول	٢٩٣,٧٦ م
نوع	أرض فضاء			
العقار				
مساحة	١٤١٠٠ م ^٢			
العقار				

ملحق رقم (٢): خريطة الموقع



ملحق رقم (٣): استمارة التقدم للمزايدة

استمارة التقدم للمزايدة

أولاً: الموضوع:

مزايدة استثمار أرض الهيئة لتشيد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري – مكتبي العامة للطيران المدني والواقعة بمدينة الباحة – بمحافظة العقيق بمساحة إجمالية ١٤١٠٠ م^٢

ثانياً: معلومات عن المتنافس:

١. إسم المتنافس:

٢. بطاقة الأحوال: المدينة:

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

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

١. إسم الوكيل :

٢. بطاقة الأحوال: المدينة:

٣. رقم الوكالة تاريخها / / ١٤هـ، تاريخ الإنهاء / / ١٤هـ.

٤. الجهة الصادرة منها الوكالة: المدينة:

٥. يجب أن تنص الوكالة نصاً صريحاً بإعطاء الوكيل حق الدخول في المنافسات / المزايدات الحكومية وتقديم

العطاءات والتوقيع على كافة الإستثمارات والمستندات وكافة ما يلزم التوقيع عليه نيابة عن موكله.

رابعاً: بيان عن الشركة أو المؤسسة:

١. الشخصية المعنوية القانونية للمتنافس (فردية ، شركة ، مؤسسة)

٢. نشاط الشركة أو المؤسسة:

٣. إسم صاحب المؤسسة أو مدير عام الشركة

٤. رأس المال المسجل :

٥. أسماء الشركاء (إن وجدوا) وجنسياتهم وحصص إشتراكهم في رأس المال:

إسم الشريك	جنسيته	حصة اشتراكه في رأس المال

٦. الإسم التجاري/ العلامة التجارية للشركة أو المؤسسة:

٧. عنوان المراسلة للشركة أو المؤسسة: ص ٠ ب: المدينة:

الرمز البريدي:

٨. عنوان المكتب للشركة أو المؤسسة/المدينة:

شارع: مبنى

٩. هاتف مكتب رقم: فاكس رقم: هاتف جوال رقم:

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

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

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

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

إسم المستثمر أو وكيله:

توقيع المستثمر أو وكيله:

التاريخ:

ختم الشركة أو المؤسسة

ملحق رقم (٤): نموذج التعهد

أقر وأتعهد أنا / بصفتي /
المتقدم لاستثمار وإنشاء وتشغيل وإدارة أرض الهيئة العامة للطيران المدني بمدينة الباحة، بمساحة إجمالية قدرها ١٤١٠٠ م^٢، بمحافظة العقيق، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، بأنه في حالة الفوز بهذه المزايدة، وموافقة الهيئة العامة للطيران المدني على العطاء المقدم من قبلي حينها أكون ملزماً بتأمين المعدات والأدوات والمواد المطلوبة لإنشاء وتشغيل وإدارة المرافق حسبما يقتضيه المشروع، وليس لي الحق في المطالبة بأي تعويضات أو خلافه والهيئة العامة للطيران المدني غير مسئولة عن أي خسائر أو أضرار قد تلحق بي من جراء استثماري في إنشاء وتشغيل وإدارة المشروع المراد إقامته على الأرض وذلك خلال أو بعد إنتهاء مدة العقد. وقد علمت ذلك جيداً ووافقت وهذا تعهد وإقرار مني نهائي بذلك، وعليه جرى التوقيع ،،،

اسم المتقدم

التوقيع

التاريخ

الختم

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

تقر الشركة/ بالآتي:

١. إستلام كافة شروط ووثائق مزايدة استثمار أرض الهيئة لتشديد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري – مكتبي بمدينة الباحة بمحافظة العقيق.
٢. معاينة الموقع معاينة نافذة للجهالة، وأن تكون المتطلبات الفنية والعطاء المالي المقدم حسب شروط وثائق المزايدة والعقد الفنية والمالية.
٣. أن يكون العرض المالي المقدم مبني على دراسة وإطلاع على كافة شروط العقد ويعتبر العرض المالي شامل لكافة المخاطر التعاقدية والتكاليف المطلوبة بغرض استثمار الأرض حسب شروط العقد.
٤. أحقية الهيئة العامة للطيران المدني إستبعاد أي متنافس يكون عرضه المالي والمتطلبات الفنية مخالف لأي شرط في وثائق المزايدة أو لم يستكمل البيانات والمستندات المطلوبة.
٥. نتيجة المزايدة غير ملزمة للهيئة العامة للطيران المدني إلا بعد موافقة صاحب الصلاحية.
٦. على من يتم إشعاره بالترسية تقديم كافة مستندات الضمانات البنكية وبوليصة التأمين المطلوبة والمتصاميم والمخططات العامة في شروط العقد وذلك خلال المدة المحددة بالإشعار قبل تاريخ توقيع العقد.
٧. إن الهيئة العامة للطيران المدني غير ملزمة في الاستمرار في العقد أو دفع أي تعويضات إذا صدر أمر من الجهات الرسمية بالاخلاء، ويتم إحتساب القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد إلى حين تاريخ الاخلاء.

وعليه جرى التوقيع

اسم المتقدم:	
التوقيع:	
التاريخ:	
الختم	

ملحق رقم (٦): استثمار قيمة العطاء

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة فرص بتاريخ) (، المتضمن رغبتكم باستثمار ارض الهيئة لتشغيل وتشغيل وصيانة مجمع تجاري - مكتبي بمدينة الباحة - محافظة العقيق، وحيث أننا لدينا الرغبة في استثمار العقار المعلن عنه ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة) مع علمنا بوجود زيادة في الأجرة السنوية بنسبة ١٠٪ من قيمة الأجرة السنوية كل (٥) خمس سنوات.

قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابة

ملاحظة:

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

اسم المتقدم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

ملحق رقم (٧): محضر معاينة

أنه في اليوم / / ١٤هـ، الموافق...../...../2025م، أنا الموقع أدناه/..... بأني بصفتي المسئول نظاماً وصاحب حق التوقيع باسم شركة/ أقر بأني بكامل أهلية التصرف والأوصاف المعتبرة شرعاً سواء عن نفسي أو نيابة عن موكلي، بأني قد عاينت معاينة نافية للجهالة وشاهدت العقار المطروح في المزايدة: وكراسة الشروط والمواصفات.

- أقر وأتعهد بأن هذا الموقع بحالة جيدة وقد قبلت التنافس عليه بحالته الراهنة.
- أقر وأتعهد بأن هذه المشاهدة للموقع نهائية ومؤكدة ونافية للجهالة.
- أقر وأتعهد بأني استلمت نسخة من كراسة الشروط والمواصفات وأطلعت على الشروط العامة والخاصة والمعايير والمتطلبات الفنية الواردة به ونسخة من صيغة العقد الخاص بالاستثمار وعلمت وقبلت بما ورد بهم جميعاً من حقوق والتزامات لكل طرف.
- أقر وأتعهد بأني حصلت على جميع المعلومات المناسبة المتعلقة باستثمار هذا العقار، وأني حصلت على إجابة كافية لجميع الاستفسارات التي تقدمت بها.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من موظفي الحكومة أو الهيئات.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من الفئات الممنوعة نظاماً من دخول المنافسات.
- أقر وأتعهد بأني في حالة الفوز بالمزايدة فأني ألتزم بتنفيذ ما يلي:
 - أن أدفع المتبقي من قيمة الإيجار السنوي بموجب سداد الفواتير المستحقة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للطيران المدني.

- في حالة عدم التمكن من دفع القيمة الإيجارية السنوية كاملة فور توقيع العقد فإنني أتعهد بدفع كامل القيمة الإيجارية السنوية خلال (١٠) عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية.

- أن أقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه. وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد الخروج منه، ولضمان تسديد قيمة الايجار في موعد استحقاقه، و/ أو أي فاتورة لغرض العقد ولم يتم الالتزام بسدادها.
- نتعهد بالتقيد والالتزام بجميع الشروط والأحكام الواردة في كراسة الشروط والمواصفات بدون قيد أو شرط كما نوافق بأن يظل هذا على العرض ملزماً لنا حتى إشعار الهيئة العامة للطيران المدني.
- نقر ونتعهد ونوافق وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولأئحته التنفيذية بأن الهيئة العامة للطيران المدني لها الحق في قبول العرض أو رفضه، ولن نعترض أو نطالب بالتعويض حيال ذلك.

اسم المتقدم:

.....

التوقيع:

.....

التاريخ:

.....

الختم

ملحق رقم (٨): معايير التقييم

يلتزم مقدمي العطاء استيفاء اشتراطات دخول المزايدة والتقديم والاشتراطات الخاصة، ليتم بعدها تقييم جميع العروض بناءً على معايير التقييم المالي.

محضر استلام الموقع
بين الطرف الأول الهيئة العامة للطيران المدني
الطرف الثاني

محضر استلام وتسليم أرض الهيئة العامة للطيران المدني بمدينة الباحة – محافظة العقيق والمملوكة للهيئة بموجب الصك رقم ٢٧٥٢٠٢٠٠٠٨٠٤ وتاريخ ٢٥/١/١٤٣٩هـ.

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

الموقع	مدينة الباحة – محافظة العقيق
المسلم	الهيئة العامة للطيران المدني
المستلم	
المساحة	٢١٤١٠٠ م
فترة السماح	(٢٧٤) يوم
تم تسليم العين المستثمرة إلى الطرف الثاني بحضور كل من	
ممثلي الطرف الأول	
ممثلي الطرف الثاني	الأستاذ/
	صفته/
	البريد الإلكتروني

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

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

والله الموفق ،،

ممثل إدارة الخدمات العامة والمواد	ممثل الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار
الاسم	الاسم: فؤاد بن عبدالله المالكي
التوقيع	التوقيع
ممثل شركة/مؤسسة	
الاسم	
التوقيع	

الطرف الأول

الهيئة العامة للطيران المدني

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الختم

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الختم

الطرف الثاني

ملحق رقم: (٩)

وثيقة العقد الأساسية

المملكة العربية السعودية

الهيئة العامة للطيران المدني

قطاع الخدمات المشتركة

إدارة الاستثمار

عقد استثمار أرض لتشييد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري – مكتبي

الباحة – محافظة العقيق

مزايدة رقم ABT-LAND-1-24/2

مع

.....

جدول المحتويات

٣٥	المادة الأولى: مقدمة
٣٥	المادة الثانية: الغرض من هذا العقد
٣٥	المادة الثالثة: وصف العين المستثمرة
٣٦	المادة الرابعة: وثائق العقد
٣٦	المادة الخامسة: مدة العقد
٣٦	المادة السادسة: الأجرة السنوية وطريقة الدفع
٣٧	المادة السابعة: الضمان البنكي
٣٧	المادة الثامنة: التأمين والتعويض عن الخسائر
٣٧	المادة التاسعة: البرنامج الزمني للتنفيذ والتطوير
٣٨	المادة العاشرة: نظام العقد
٣٨	المادة الحادية عشر: تسوية الخلافات
٣٨	المادة الثانية عشر: الشروط العامة
٣٩	المادة الثالثة عشر: الشروط الخاصة (التزامات الطرف الثاني)
٤٢	المادة الرابعة عشر: حق الدخول والمعاينة والتفتيش والتغييرات والتعديلات والاضافات
٤٢	المادة الخامسة عشر: السلامة والأمن
٤٣	المادة السادسة عشر: حوالة الحق والتأجير من الباطن
٤٣	المادة السابعة عشر: التأمين والتعويض عن الخسائر
٤٣	المادة الثامنة عشر: أحكام عامة
٤٤	المادة التاسعة عشر: انتهاء العقد
٤٤	المادة العشرون: تسليم العين المستثمرة
٤٤	المادة الواحد والعشرون: فسخ العقد
٤٥	المادة الثانية والعشرون: الإخطارات والمراسلات

وثيقة العقد الأساسية

تم بعون الله وتوفيقه توقيع وثيقة العقد الأساسية في يوم بتاريخ هـ الموافق
..... م بمدينة الرياض ("العقد")، بين كلاً من:

أولاً: الهيئة العامة للطيران المدني، وعنوانها الرئيسي: مبنى رقم ٨٦٩١، الرمز البريدي: الرياض ١٣٤٤٣، الرقم
الإضافي ٣٨١٩ (رمز الهيئة: ٢٥٦) ويمثلها معالي رئيس الهيئة / ويشار إليه
بالمؤجر (الطرف الأول).

ثانياً: شركة، وهي مساهمة بموجب قوانين المملكة
العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم، ويقع عنوانها الوطني في
.....، المملكة العربية السعودية، ويمثلها بصفته:
، ويشار إليه بالمستثمر (الطرف ثاني).

ويشار إلى الهيئة العامة للطيران المدني وشركة بـ «الطرفان» أو «الطرفين».

تمهيد

ولما كان الطرف الأول يرغب في استثمار الأرض المملوكة له بموجب الصك رقم ٢٧٥٢٠٢٠٠٠٨٠٤ وتاريخ ١٤٣٩/١/٢٥هـ، بمدينة الباحة - محافظة العقيق.

ولما كان الطرف الثاني بموجب السجل التجاري رقم
وتاريخ (..... هـ)، يرغب في استثمار العين المستثمرة، ولديه الخبرة والدراية والقدرة على (استثمار
ارض لتشييد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري - مكتبي)، وبما أن الطرف الثاني يقر بأنه عاين الموقع معاينة نافيه
للجهاة، وأطلع على كافة وثائق العقد وشروطه وبمعرفته بأحكام وتعليمات نظام المنافسات والمشتريات الحكومية
ولائحته التنفيذية معرفه تنفي الجهاة والغرر بالمنافسة الخاصة بـ (استثمار ارض لتشييد وتشغيل وصيانة مجمع
تجاري - مكتبي) بمدينة الباحة - محافظة العقيق، رقم ٢٧٥٢٠٢٠٠٠٨٠٤

وعلى ضوء ما ذكر أعلاه، فقد اتفق الطرفان، وهما بكامل أهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً على الآتي:

المادة الأولى: مقدمة

يعتبر التمهيد الوارد أعلاه، جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد.

المادة الثانية: الغرض من هذا العقد

استثمار أرض الهيئة المملوكة بالصك رقم ٢٧٥٢٠٢٠٠٠٨٠٤ وتاريخ ١٤٣٩/١/٢٥هـ، الواقعة بمدينة الباحة
محافظة العقيق بمساحة إجمالية قدرها ١٤١٠٠ م^٢، لإنشاء وتشيد وتشغيل وصيانة مجمع تجاري - مكتبي،
بحالتها الراهنة دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول، حيث يلتزم الطرف الثاني بتوفير كافة الانشاءات والتركيبات
والتجهيزات الثابتة والأثاث والمعدات اللازمة لممارسة نشاطه، إضافةً إلى التزامه بتشغيل الموقع المستثمر على نفقته
الخاصة.

المادة الثالثة: وصف العين المستثمرة:

العين المستثمرة هي أرض بمساحة (١٤١٠٠) م^٢، الواقعة بمحافظة العقيق/مدينة الباحة، ("يشار إليها في هذا العقد بـ"العين المستثمرة").

المادة الرابعة: وثائق العقد:

١. وثيقة العقد الأساسية.
٢. وثيقة طلب العروض (كراسة الشروط والمواصفات).
٣. خطاب الترسية رقم (.....) وتاريخ م.
٤. الملحق (١): كروكي تفصيلي بموقع العين المستثمرة.
٥. محضر تسليم العين المستثمرة موقع من الطرفين.
٦. الالتزامات والشروط العامة (إن وجدت)
٧. الشروط والمواصفات (إن وجدت)

تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة، وتعد كل وثيقة فيها جزءاً من العقد، بحيث تفسر وتتمم الوثائق المذكورة بعضها بعضاً، وفي حال وجود تعارض بين أحكام وثائق العقد، فإن الوثيقة المتقدمة تسود على الوثيقة التي تليها في الترتيب الوارد من هذه المادة.

المادة الخامسة: مدة العقد

تكون مدة العقد (١٥) خمسة عشر سنة ميلادية، وتبدأ هذه المدة اعتباراً من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر بحالته الراهنة دون أدنى مسؤولية على الطرف الأول بموجب محضر استلام كتابي موقع عليه من قبل ممثلي الطرفين (تبدأ من م إلى م).

المادة السادسة: الأجرة السنوية وطريقة الدفع

١. الأجرة السنوية عن السنة الميلادية الواحدة هي (.....) ريال، غير شاملة خدمات المياه والكهرباء والصرف الصحي للعين المستثمرة، كذلك لا تشمل الأجرة السنوية ضريبة القيمة المضافة.

٢. يمنح الطرف الثاني فترة سماح قدرها ٥٪ من مدة العقد، (٢٧٤) يوم، تبدأ من تاريخ محضر استلام الأرض المحددة أحكامها في وثيقة كراسة الشروط والمواصفات، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

٣. تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية، ويعتبر تاريخ استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين بداية السنة العقدية الأولى، وتودع الأجرة في حساب الهيئة العامة للطيران المدني رقم (SA1080000504608014482070) في مصرف (الراجحي)، أو شيك مصدق باسم الهيئة العامة للطيران المدني كما يلتزم الطرف الثاني بتسديد المبلغ في وقته دون تأخير وفي حال تأخر الطرف الثاني عن السداد مدة (شهر) من تاريخ استحقاق الأجرة فيحق للطرف الأول فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي مع احتفاظها بحقوقها في المطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن ذلك بعد مضي (١٥) يوماً من تاريخ اخطاره بالسداد.

المادة السابعة: الضمان البنكي

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

المادة الثامنة: التأمين والتعويض عن الخسائر

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

المادة التاسعة: البرنامج الزمني للتنفيذ والتطوير

يجب على الطرف الثاني تقديم برنامجاً زمنياً لتنفيذ التصميم والمخططات العامة النهائية بعد اعتماد الهيئة لها، مع شرح مفصل لكل مرحلة من مراحل المشروع ومخرجاته متضمن الوقت المستغرق في كل مرحلة، ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل.

- للهيئة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للطرف الثاني في حال تطلب ذلك.
- في حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسله بطلب خطة تصحيحية وتعذر تجهيز الموقع مدة ثلاثة أشهر او ١٠٪ من مدة التأجير أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

المادة العاشرة: نظام العقد

يخضع هذا العقد لأنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية، وبصفة خاصة نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤هـ، وتعليمات، وتفسيرات وزارة المالية.

المادة الحادية عشر: تسوية الخلافات

١. يحكم هذا العقد أنظمة المملكة العربية السعودية، وبصفة خاصة نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية، وتعليمات، وتفسيرات وزارة المالية.
٢. تحال كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا العقد والتي لم يتم حلها ودياً للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية للبت فيها، ويعتبر حكمها نهائياً وملزماً لكلا الطرفين.

المادة الثانية عشر: الشروط العامة

جميع الاشتراطات والالتزامات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار هذا وواجبة التطبيق.

تؤول ملكية المنشآت المبنية ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات الثابتة والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات، للهيئة العامة للطيران المدني بعد نهاية العقد ويحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها.

على المستثمر تسليم العين المستثمرة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال متضمناً التقارير الصادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين. وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبباً في المحضر ويوقع عليه.

المادة الثالثة عشر: الشروط الخاصة (التزامات الطرف الثاني)

٤. يجب على الطرف الثاني مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه.
٥. يجب على الطرف الثاني مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به من الهيئة العامة للطيران المدني، ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول بها من وزارة البلديات والإسكان.
٦. يجب على الطرف الثاني الالتزام بصيانة المباني وترميمها حتى تسليمها بعد نهاية عقد الاستثمار.
٧. يلتزم الطرف الثاني بتأمين الخدمات للعين المستثمرة (المياه، والصرف الصحي، خدمات الكهرباء، أمن البوابات، خدمات صيانة ونظافة المحيط الخارجي)، وفيما يخص البنية التحتية الرقمية يقوم الطرف الثاني بتوفيرها حسب احتياجه بكافة ملحقاتها وتحمل تكاليفها.
٨. يلتزم الطرف الثاني باستخدام العين المستثمرة للغرض المخصص له (.....) فقط طوال مدة سريان العقد، وعدم استخدام الموقع لأغراض أخرى أو أغراض تجارية، إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
٩. يلتزم الطرف الثاني بالتقيد باللوائح والتوجيهات التي يصدرها الطرف الأول، كما يلتزم بجميع التنظيمات والتعليمات والتعاميم التي تصدرها الهيئة العامة للطيران المدني، ويلزم جميع ممثليه وموظفيه وكل الأشخاص تحت إدارته بذلك.
١٠. يلتزم الطرف الثاني بإنارة مداخل ومخارج الموقع وفقاً لأفضل المواصفات الفنية في هذا المجال.
١١. يجب على الطرف الثاني الالتزام بأنظمة وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية وإعطاء الأفضلية في التوظيف للمواطنين السعوديين.

١٢. يجب على الطرف الثاني تزويد ممثل الطرف الأول (إدارة الاستثمار) بخطة التشغيل والصيانة والنظافة والحراسة الأمنية.
١٣. يكون الطرف الثاني مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن صيانة ونظافة الموقع المستثمر وما يجاوره.
١٤. يلتزم الطرف الثاني بعدم ادخال أي تعديلات أو تحسينات أو إضافات على المرافق التي تم انشاؤها قبل الحصول على موافقة خطية مسبقة من ممثل الطرف الأول.
١٥. يلتزم الطرف الثاني بعدم السماح بإيواء أو تخزين أو إبقاء أي مواد قابلة للانفجار أو للاشتعال مهما كان نوعها في الموقع المستثمر.
١٦. يلتزم الطرف الثاني بإنشاء مرافق الخدمات العامة، ويشمل ذلك إنشاء شبكات لهذه الخدمات وتمديد الخطوط الرئيسية للمباني والمنشآت التي يقيمها في الموقع وربطها بالخطوط الرئيسية أو الشبكات العامة.
١٧. يلتزم الطرف الثاني بتوفير قطع الغيار اللازمة عند الضرورة والخاصة بتلك الخطوط.
١٨. يلتزم الطرف الثاني بتوفير وتركيب عدادات لقياس استهلاكه من المنافع العامة (ماء/كهرباء/الصرف الصحي)، ومن ثم يلتزم الطرف الثاني بتسديد تكلفة استهلاكه من تلك المرافق، على أن تؤول ملكية تلك العدادات إلى الطرف الأول فور تركيبها، وسيكون من مسؤولية الطرف الثاني صيانة العدادات المذكورة، كما يلتزم الطرف الثاني بتسديد كافة الرسوم والأجور والفواتير المستحقة على استخدامه للمنافع.
١٩. يلتزم الطرف الثاني بمراعاة جوانب الأمن والسلامة مثل أنظمة الحريق ومخارج الطوارئ ومراعاة التقيد بلوائح ومتطلبات السلامة وسبل الحماية الواجب إتباعها الصادرة من الدفاع المدني.
٢٠. يلتزم الطرف الثاني بأن يقدم تقريراً من الدفاع المدني ومن مكتب هندسي بسلامة المباني المنشأة بالموقع ويكون ذلك بداية كل سنة عقدية أو بحسب ما يتم الاتفاق عليه.
٢١. يلتزم الطرف الثاني بأن تكون المواد المستخدمة متينة ومخصصة للاستخدام العام (Heavy Duty).
٢٢. يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الأول (إدارة الاستثمار) بنسخ أصلية من المخططات المطابقة للتنفيذ (As-Built Drawing) شاملة نسخ إلكترونية من كامل الرسومات للمشاريع القائمة، كذلك التي

ستقام على الموقع وحفظ تلك النسخ في شكل ملفات تعمل على برنامج الرسم الهندسي مايكرو
ستيشن/أوتوكاد مع نسخ إضافية عند اللزوم.

٢٣. يخضع العمل لمعاينة وموافقة الطرف الأول أو من يمثله، وفي حالة عدم مطابقة العمل المنفذ
للمعايير والشروط الفنية والأمنية المعمول بها وفق توجيهات ممثل الطرف الأول أو يختلف عن ذلك أي
صورة من الصور فإن لممثل الطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بأن يقوم على نفقته الخاصة بإجراء
التغييرات أو تصحيح الوضع بحيث يصبح مناسباً ومقبولاً لديه، كما يحق للطرف الثاني إجراء تعديلات
سواء بالخدمات أو بالإضافة أثناء سير العمل، أو بعده بعد اخذ موافقة الطرف الأول.

٢٤. يتعهد الطرف الثاني ويكون مسؤولاً في ذلك عن أعمال مقاوليه والمكاتب الهندسية المتعاقد معها
مسئولية كاملة عما يحدث من تدهم كلي او جزئي في المنشآت الثابتة بسبب خطأ أو إهمال في التصميم او
التنفيذ طوال مدة العقد.

٢٥. يتعهد ويلتزم الطرف الثاني بتسليم المنشآت للطرف الأول بعد انتهاء فترة سريان العقد بحالة جيدة
وقابلة للاستخدام، وستؤول ملكية جميع الانشاءات والتركيبات المستحدثة والأصول الثابتة عند انتهاء
فترة العقد إلى الطرف الأول دون مقابل.

٢٦. يلتزم الطرف الثاني عند إنشاء المشروع، بتقديم مخططات تفصيلية (معمارية، انشائية،
ميكانيكية، كهربائية... إلخ) عن طريق الشركة الاستشارية الهندسية المعتمدة، ويشمل ذلك المواصفات
والمقاييس الفنية وتوزيع المساحات لغرض اعتمادها والموافقة عليها من قبل ممثل الطرف الأول، وعلى
الطرف الثاني عدم الإضافة أو التعديل على المخططات المعتمدة إلا بعد أخذ الموافقة الخطية من ممثل
الطرف الأول، ويلتزم الطرف الأول بعدم حجب أي موافقات دون سبب مشروع.

٢٧. يلتزم الطرف الثاني بالمحافظة على نظافة العين المستثمرة، والقيام بأعمال الصيانة وأعمال
النظافة اليومية داخل العين المستثمرة.

٢٨. يلتزم الطرف الثاني بعد نهاية العقد بعدم إزالة أي أعمال بناء وتشطيبات والتي يكون من شأنها أن
تحدث خلل انشائي للعين المستثمرة، وإلا فإن الطرف الثاني يتحمل تكاليف إعادة العين المستثمرة إلى وضع
ملائم بحيث يمكن الانتفاع بها.

٢٩. يلتزم الطرف الثاني بصيانة المناطق العامة حول المباني المنشأة مثل المداخل والمواقف والحدائق ونظافة الواجهات الخارجية، وفي حال حدوث أي ضرر للمناطق العامة من قبل الطرف الثاني فإنه يلتزم بإعادتها لوضعها الطبيعي على نفقته الخاصة.

٣٠. يلتزم الطرف الثاني عند إنجاز أي أعمال في الموقع، بأن ينقل منه جميع معدات الإنشاء والأعمال المؤقتة المتبقية وكل المواد غير المستعملة والتي قام بجمعها وتنظيف الموقع، ولا يكون الطرف الأول مسئولا في أي وقت عن أية خسارة أو ضرر يلحق بأي من المعدات أو الأعمال المؤقتة أو المواد.

٣١. على الطرف الثاني أن يجهز على نفقته الخاصة حواجز للموقع قبل البدء بالأعمال الإنشائية ووضع لاصق دعائي للعلامة التجارية.

المادة الرابعة عشر: حق الدخول والمعاينة والتفتيش والتغييرات والتعديلات والاضافات

يحق للطرف الأول دخول ومعاينة الموقع المستثمر والتفتيش والتقييم وطلب تغييرات واضافات وتعديلات على الموقع المستثمر في أي وقت لتطبيق الشروط المتبعة بالنسبة للأمن والسلامة وغير ذلك من الناحية التشغيلية.

- يحق للطرف الأول تطبيق احكام لائحة البلديات على الطرف الثاني إذا لم يلتزم بقواعد النظافة الواردة في اللائحة.

المادة الخامسة عشر: السلامة والأمن

- يجب على الطرف الثاني التقيد بمتطلبات ومعايير السلامة التي يحددها الطرف الأول والالتزام بكافة المتطلبات والمعايير الأخرى المنصوص عليها في الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة واتخاذ كافة التدابير العملية والإجراءات الوقائية، واتباع وسائل السلامة وتعليمات وإرشادات الدفاع المدني، وفي حال عدم التزام الطرف الثاني بإرشادات السلامة والأنظمة والتعليمات الصادرة بهذا الخصوص وترتب على ذلك ضرر فانه يتحمل مسؤوليته بمجرد ثبوت العلاقة السببية بين تقصير الطرف الثاني ووقوع الضرر سواء كان الضرر مباشر او غير مباشر.

- على الطرف الثاني الالتزام بكافة متطلبات الخطة الأمنية الرئيسية وكافة المتطلبات الأخرى التي قد يضعها الطرف الأول، واتخاذ اية إجراءات أمنية أخرى حسب ما يراه الطرف الأول ضرورياً من وقت لآخر.

- يلتزم الطرف الثاني بمتطلبات الامن والسلامة في تنفيذ التشطيبات الداخلية.

المادة السادسة عشر: حوالة الحق والتأجير من الباطن

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد أو رهنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة العامة للطيران المدني، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها المطلق، كما يجب أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال موافقة الهيئة على تعاقد المستثمر من الباطن، فيكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الهيئة عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه، كما يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد إدارة الاستثمار بالهيئة بنسخة من تلك العقود.

المادة السابعة عشر: التأمين والتعويض عن الخسائر

يلتزم الطرف الثاني بحماية الطرف الأول من أية دفوع، أو منازعات، أو مطالبات، أو تعويضات يرفعها الغير على المستثمر بسبب هذا العقد أو ناشئة عنه أو عن عمل مرتبط بتنفيذه، ويقر الطرف الثاني بمسؤوليته الكاملة عن حدوث مثل هذه الأمور.

- يلتزم الطرف الثاني بتعويض وحماية الطرف الأول ومقاوليه وموظفيه من وعن كافة المطالبات التي قد تنشأ في مواجهته بسبب أي فعل أو إهمال من قبل الطرف الثاني، أو مقاوليه، أو مدعويه، أو موظفيه، أو وكلائه، أو مقاوليه من الباطن.
- لا يكون الطرف الأول مسؤولاً عن أي ضرر لممتلكات الطرف الثاني والآلات والمواد والأجهزة والمعدات داخل وخارج وحول الموقع المستثمر محل العقد.

المادة الثامنة عشر: أحكام عامة

حالة العين المستثمرة عند التعاقد هي (أرض فضاء بمساحة ١٤١٠٠ م^٢).

- يقر الطرف الثاني بأنه عاين العين المستثمرة محل هذا العقد ظاهرياً، ووجدها سليمة وصالحة للاستعمال للغرض الذي استأجرها من أجله.
- تحسب وتحدد كافة الأوقات والتواريخ المضمنة في هذا العقد وفقاً للتقويم الميلادي.

- يلتزم الطرف الثاني في حال رغبته بتركيب شعارات علامته التجارية أو لوحات دعائية ونحوها خارج العين المستثمرة بالآتي:
- إشعار الطرف الأول بالمكان المزمع وضع الشعار أو اللوحة بدقة.
- أن يكون الشعار أو اللوحة في حدود العين المستثمرة.
- المحافظة على الشكل الخارجي للعين المستثمرة، وألا تؤثر على هيكله المبنى و/أو أي من المعدات والأدوات المحيطة به.
- ألا تخالف أي من الأنظمة والتعليمات والقرارات التي تصدر من الجهات الحكومية ذات العلاقة بهذا الخصوص، وفي حال تبين مخالفتها فيلتزم الطرف الثاني بإزالتها خلال مدة لا تزيد عن (٥) أيام عمل من تاريخ اشعار الطرف الأول له بذلك.

المادة التاسعة عشر: انتهاء العقد

يلتزم الطرف الثاني بإخلاء العين المستثمرة مباشرةً عند انتهاء العقد، وفي حال تأخر الطرف الثاني في تسليم العين المستثمرة فيتم احتساب قيمة مدة التأخير على أساس يومي تحتسب بالتناسب مع قيمة السنة الاعيانية الواردة أعلاه.

المادة العشرون: تسليم العين المستثمرة

- يتم تسليم العين المستثمرة عند إخلائها بموجب محضر تثبت فيه حالتها الراهنة وقت التسليم، وما أصابها من ضرر نتيجة الاستعمال غير العادي، ويوقع محضر التسليم من ممثل الطرف الأول وممثل للطرف الثاني، على أن يلتزم الطرف الثاني بإصلاح الأضرار الناتجة عن ذلك ويتم تكليف مكتب استشاري يوافق عليه الطرفين، على نفقة الطرف الثاني، لحصر الأضرار وتقدير قيمة التعويض خلال مدة لا تتجاوز شهر من تاريخ إخلاء العين المستثمرة.
- يلتزم الطرف الثاني عند تسليم العين المستثمرة بإصلاح الأضرار الناتجة عن الاستخدام غير العادي للعين المستثمرة وإعادتها لوضع ملائم.
- لا يحق للطرف الثاني المطالبة بمخالصة نهائية إلا بعد الوفاء بجميع التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد ولا تبرأ ذمته إلا بعد منحه المخالصة والتي يمنحها الطرف الأول للطرف الثاني خلال مدة معقولة من وفاء التزاماته.

المادة الواحد والعشرون: فسخ العقد

يجوز للطرف الأول فسخ العقد، مع بقاء حق الطرف الأول في الرجوع على الطرف الثاني عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- إذا أخفق الطرف الثاني في تنفيذ التزاماته، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة، أو تنفيذ منشآت، تعود لمصلحة الجهة الحكومية، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة الاستثمار، أو الاستئجار، أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الجهة.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار
- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد الاستثمار، أو التأجير، أو تنازل عنه للغير، دون موافقة خطية من الجهة، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.

المادة الثانية والعشرون: الإخطارات والمراسلات

تتم المراسلات والمخاطبات بشأن هذا العقد وطوال فترة سريانه على العناوين الموضحة أدناه، وفي حال أي تغيير أي طرف لهذا العنوان أو البيانات يلتزم بإخطار الطرف الآخر بالعنوان والبيانات الجديدة قبل سبعة أيام عمل على الأقل من التاريخ المحدد لتغييرها.

الطرف الثاني: ويمثله في المراسلات

الطرف الأول: ويمثله في المراسلات

الاسم	الأستاذ / فؤاد عبد الله المالكي
الصفة	مشرف الاستثمار
رقم الهاتف	٠١١٥٢٥٣١٨٠
البريد الإلكتروني	fasalmalki@gaca.gov.sa
الاسم	المهندس / يزيد بن عبيد البقعاوي
الصفة	مدير الخدمات العامة والمواد

	رقم الهاتف	٠١١٥٢٥٤٣٨٨
	البريد الإلكتروني	Yalbagawi@gaca.gov.sa

وتوثيقاً لما تقدم فقد قام الطرفان المؤجر والمستثمر بالتوقيع على هذه الوثيقة في المكان والتاريخ المذكورين أعلاه.
والله الموفق.

الطرف الثاني

الطرف الأول

.....	الهيئة العامة للطيران المدني
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
التوقيع:	التوقيع:

الختم

الختم

الملحق (١): كروكي تفصيلي بموقع العين المستثمرة.

