وزارة البيئة والمياه والزراعة

Ministry of Environment Water & Agriculture

كراسة الشروط والمواصفات

اسم المنافسة:	بيوت محمية وزراعة مائية بمنطقة تبوك
رقم المنافسة:	

لعام ١٤٤٦هـ

الفهرس

#تسلسل	المحتوى	#الصفحة
١	قاموس مصطلحات الكراسة	٤
٢	قائمة التدقيق للمتنافسين	٥
٣	الباب الأول: تمهيد	٧
٤	مقدمة عامة	
٥	نبذة عن الوزارة	
٦	تعريف مختصر عن العقار والموقع	
٧	الغرض من العقد	
٨	الشروط العامة	
٩	تقديم العروض	
١٠	الوثائق الرسمية المطلوبة	
١١	الضمانات	
١٢	الانسحاب والإلغاء ومصادرة الضمان البنكي	
١٣	ضريبة القيمة المُضافة	
١٤	تضامن المتعاقدين	
١٥	التزامات وحقوق (المستأجر/المستثمر)	
١٦	حقوق المؤجر	
١٧	معاينة العقار	
١٨	الحصول على الموافقات والترخيص من الوزارة والجهات ذات العلاقة	
١٩	التفتيش	
٢٠	العناية بالموقع	
٢١	النشاط المصرح له ومدة العقد	
٢٢	الضوابط والاشتراطات البيئية	
٢٣	أعمال التشغيل والصيانة والنظافة	
٢٤	الاشتراطات الفنية	

٢٥	الباب الثاني: الأحكام والشروط الخاصة	٢٣
٢٦	أحكام خاصة بالموقع	
٢٧	نوع الاعمال والانشاءات والتجهيزات المراد إقامتها بالموقع	
٢٨	الباب الثالث: مواصفات العقاروالانشطة المصرح بها	٢٥
٢٩	بيانات العقار	
٣٠	الرفع المساحي	
٣١	الباب الرابع: جدول الاسعار	٢٧
٣٢	جدول العرض المالي	
٣٣	الباب الخامس: ملحقات العطاء	٢٨
٣٤	خطاب العرض الاصلي	
٣٥	نموذج اقرار	
٣٦	معايير تقييم العروض	
٣٧	أخلاقيات التعامل التجاري	

قاموس مصطلحات الكراسة

يكون للمفردات والعبارات التالية ما يقابلها من معاني أينما ورد ذكرها في هذا الدليل:

المصطلح	المعنى
الوزير	وزير وزارة البيئة والمياه والزراعة
الوزارة	وزارة البيئة والمياه والزراعة
الفرع	الفروع العامة التابعة لوزارة البيئة والمياه والزراعة في أي منطقة من مناطق المملكة الإدارية والتي يبلغ عددها ١٣ منطقة إدارية
المؤجر (الجهة المؤجرة)	وزارة البيئة والمياه والزراعة
المستأجر (الجهة المستأجرة)	يطلق على المتقدم مستأجر اذا كانت المدة التعاقدية لا تزيد عن (٥) خمس سنوات، وهي الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة والالتزام بما جاء فيها في حال المشاركة.
المستثمر (الجهة المستأجرة)	يطلق على المتقدم مستثمر اذا كانت المدة التعاقدية لا تزيد عن (١٥) خمسة عشر سنة ويتخللها اعمال بناء وتشييد، وهي الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة والالتزام بما جاء فيها في حال المشاركة.
المدة التأجيرية **الفترة التأجيرية**	تشمل هذه العبارة (المستثمر/المستأجر) وهي المدة التعاقدية.
الموافقات	تعني أي تفويض حكومي أو موافقة أو إذن أو تصريح أو ترخيص يتوجب الحصول عليه من السلطة المختصة والاحتفاظ به وتجديده بمقتضى العمل على تنفيذ أو تشغيل أو صيانة المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد.
المنافسة	عملية طرح هذه الكراسة على عموم المستأجرين المحتملين وذلك ليقوموا بتقديم عروضهم ومن ثم اختيار العرض الفائز وتعميده بتنفيذ مقتضيات هذه الكراسة وما ينجم عنها
العقار	أرض تحدد الوزارة موقعها ويقام عليها النشاط المحدد لها.
مقدم العطاء أو العرض	هو شركة أو مؤسسة أو جمعية مرخصة تزاول نشاط إنشاء وتشغيل وإدارة مثل هذه المشروعات.

قائمة التدقيق للمتنافسين (١)

على المتنافس قبل إغلاق وختم الظروف التي تحتوي على عطائه أن يقوم بالتأكد من اطلاعه على الوثائق المطلوبة أدناه وأنها ضمن عطائه المقدم، وإثباتاً لذلك يجب وضع علامة (✓) داخل الحقول في القائمة أدناه للوثائق التي تم إرفاقها كما يجب التأكد من إرفاق هذه القائمة ضمن هذه الكراسة عند تقديم العرض.

م	البند	المتنافس	
		نعم	لا
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة شاملةً قائمة التسعير ونموذج العطاء موقعاً عليه من قبل المستثمر، أو من يفوضه بذلك ومختوماً بختمه، وخطاب العرض الأصلي.		
٢	يقدم مع العرض ضمان بنكي ابتدائياً بنسبة (٥%) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وساري لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوم من تاريخ تقديم العرض مع تسليم الأصل للجنة فتح المظاريف وذلك قبل موعد فتح المظاريف على أن يكون العرض في ظرف مغلق.		
٣	خطاب من البنك الذي يتعامل معه المتنافس حول الوضع المالي للشركة.		
٤	سند وخطاب تفويض بالتوقيع على المستندات موثق من صاحب الشأن أو وكيلا عنه.		
٥	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٦	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.		
٧	صورة شهادة سداد الزكاة أو الضريبة، أو كليهما متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة.		
٨	صورة شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وسداد الحقوق التأمينية		
٩	صورة رخصة الاستثمار إذا كان المتنافس مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي سارية المفعول.		
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودة).		
١١	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
١٢	صورة شهادة التصنيف من جهات التصنيف الحكومية المعنية في النشاط.		

١٥	صورة شهادة للكيانات الغير هادفة للربح، من الجهات المختصة، إذا كانت المنشأة من تلك الفئة.		
١٦	اتفاقية الشراكة أو التضامن (متى ما كان ذلك منطبقاً).		
١٧	تقديم الشهادات الصادرة من جهات نظامية داخل المملكة العربية السعودية وخارجها والمشار إليها في قائمة المعايير أو الشروط العامة أو الشروط الخاصة.		
١٨	صورة من الإعلان.		
١٩	إرفاق إيصال الدفع الذي تم من خلاله شراء كراسة الشروط والمواصفات.		
٢٠	نسخة من طلبات الاستفسارات والرد الوارد عليها من الوزارة (إن وجد).		

ملاحظة:

ترحب الوزارة بالرد على أي استفسار من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

عن طريق الهاتف الموحد: (٩٣٩) أو عن طريق البريد الالكتروني: (investor@mewa.gov.sa)

هام : الرجاء تحديد المنافسة في الخطابات أو الاستفسارات المرسلة إلى الوزارة.

(١) يجب على مقدم العطاء تعبئة الجدول الموجود ولا تتحمل الوزارة مسئولية عدم وجود أي من البنود الموجودة.

الباب الأول: تمهيد

مقدمة عامة

يسر وزارة البيئة والمياه والزراعة أن ترحب بجميع الشركات والمؤسسات والجمعيات الذين يرغبون في التنافس على المواقع الاستثمارية للوزارة، وقبل البدء في إعداد العطاء للمنافسة يجب على المتنافسين قراءة هذه الشروط وفهمها جيداً حيث أن المعلومات المطلوبة وجميع الشروط التي تتضمنها هذه الكراسة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيتم إبرامه بعد إتمام الترسية ومطلوب من جميع الراغبين في تقديم عروضهم التقيّد بما يلي:

١. الالتزام بجميع ما ورد في هذه الكراسة التزاما مطلقاً وتأكيداً لذلك فإنه يجب التوقيع على جميع النماذج المرفقة في هذه الكراسة من قبل صاحب الشركة/ المؤسسة/ الجمعية (المستثمر/المستأجر) أو المفوض بالتوقيع أو الوكيل، مع ختم كل صفحة منه بالختم المعتمد الخاص للمنشأة المتقدمة للمنافسة.
٢. تعتبر هذه الكراسة وكذلك المواصفات الفنية التي يتم تسليمها للمتنافس جزءاً لا يتجزأ من العرض الذي يقدمه المتنافس كما أنها تعتبر من مستندات العقد ويجب إرفاقها كاملة مع العرض المقدم للمنافسة.

كل ما لم يرد به نص في هذه الشروط يطبق بشأنه ما حدد في النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٢٨ وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ واللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار معالي وزير المالية رقم ٣٤٧٩ بتاريخ ١٤٤١/٨/١١هـ والعقد المُزمع توقيعه بين الوزارة والجهة التي تتم الترسية عليها، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية.

يُمكن للمتقدمين للمنافسة الحصول على نسخة من النظام واللائحة التنفيذية من وزارة المالية أو من الموقع الالكتروني لوزارة المالية والجهات المعنية.

نبذة عن الوزارة

وزارة البيئة والمياه والزراعة هي وزارة حكومية تهتم بكل ما يختص بقطاع البيئة والمياه والزراعة ولديها (١٣) فرع في مختلف مناطق المملكة، حيث تعمل جاهدة على مواكبة التطورات العلمية في شتى مجالات البيئة والمياه والزراعة. ويقوم قطاع المياه بالوزارة بإعداد برامج متكامله لتوفير المياه واستدامتها والمحافظة عليها، ويقوم قطاع الزراعة بالوزارة بالعمل على زيادة الإنتاج الزراعي وخاصة المحاصيل الاستراتيجية بهدف تنمية القطاع الزراعي والحيواني والسمكي وتوفير المقومات والموارد اللازمة لضمان التنمية الزراعية والأمن الغذائي من خلال تطبيق استراتيجية الوزارة والمبادرات البناءة والمشاريع المختلفة وكذلك تطبيق الطرق التقنية لزيادة الإنتاج وتحسين النوعية التي تساهم في استمرارية الأمن الغذائي في المملكة، كما أنها تعمل جاهدة لمكافحة الأمراض الزراعية والحيوانية بكافة أنواعها وتوفير البيئة المناسبة والصالحة للزراعة. أما فيما يتعلق بقطاع البيئة فيتواجد في الوزارة إدارة متخصصة هدفها حماية البيئة ونشر الوعي البيئي كما تقوم بعقد الاتفاقيات البيئية ومراقبة وتحليل آثار التغير المناخي ومتابعة الأرصاد الجوية كما يوجد أيضاً إدارة مختصة بالتنوع الأحيائي ومكافحة التصحر.

تعريف مختصرعن العقاروالموقع

الموقع	الوصف
تبوك	يقع المشروع في منطقة تبوك بمساحة قدرها (٥٠,٠٠٠ م2)، لإنتاج (١٤٠٠) طن من الخضروات والمحاصيل الزراعية سنوياً، تحت مسمى بيوت محمية وزراعة مائية.

من يحق له دخول المزايدة

- يحق للشركات والمؤسسات والجمعيات ذات الخبرة في المجال أو ذات صلة في الاستثمار، التقدم لهذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للوزارة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للوزارة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها.
- يسري على الشركات غير السعودية نظام الاستثمار الاجنبي.

النشاط المصرح له

النشاط الاستثماري المسموح به هو (الأنشطة الزراعية)، ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط، إلا بعد موافقه الوزارة خطياً على ذلك.

مدة العقد

مده العقد رقماً (١٨٠) شهراً مده العقد كتابتاً (مائة وثمانون) شهراً، أي (١٥) سنه تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (طبقاً لآلية تسليم الموقع)

موعد سداد الأجرة السنوية

بداية كل سنة تعاقدية وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم مصادرة الضمان النهائي وإنهاء العقد، وتسدد الأجرة بالعملة السعودية (الريال) مالم يتم الاتفاق على عملة أخرى.

تسليم الموقع

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل ويوقع المحضر من الوزارة والمستثمر خلال موعد أقصاه ٣٠ يوماً من تاريخ توقيع العقد مالم يكن هناك عائق لدى الوزارة يحول دون ذلك وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعاراً مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

استلام الموقع

يلتزم (المستثمر/المستأجر) بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة عند انتهاء العقد أو فسخه وتؤول ملكية الممتلكات على الأرض للوزارة ويشمل ذلك جميع المنشآت التي يشيدها والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة من معدات وآليات، ولها الحق بإلزامه بإزالتها إذا رغبت ذلك، وفي حالة عدم استطاعة (المستأجر/المستثمر) تسليم العين لتغيبه أو سفره أو أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهرين من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه، فإن المستأجر يفوض الوزارة بتكوين لجنة من منسوبيها لفتح العين وإعداد محضر بالموجودات دون أدنى مسؤولية مادية أو معنوية على الوزارة، وهذا لا يعفي المستأجر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق للوزارة بيع الموجودات عن طريق المزاد العلني بعد انتهاء مدة العقد.

إلغاء العقد للمصلحة العامة

يجوز للوزارة بعد موافقة صاحب الصلاحية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار الطرف الثاني بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويعد محضر مشترك مع (المستثمر/المستأجر) لحصر موجودات الموقع وما أقيم به من منشئات. ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

سرية المعلومات

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين للمنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم بذلك من قبل الوزارة.

الشروط العامة

أولاً- تقديم العروض

١. تقدم العطاءات الكترونياً عن طريق منصة (فرص)، ويتم ارفاق كافة المستندات المطلوبة الكترونياً، **ويسلم أصل الضمان البنكي الابتدائي للجنة فتح المظاريف بالإدارة العامة للاستثماربديوان الوزارة بمدينة الرياض** قبل فتح المظاريف في ظرف مغلق وموضح عليه المنافسة واسمها واسم المتقدم.

٢. يعتبر العرض لاغياً إذا تم تقديمه بعد التاريخ المحدد

٣. تختيم جميع صفحات العرض بالختم الرسمي للمؤسسة / الشركة

٤. يعتبر العرض مستبعدا إذا كانت أي من مستندات العرض غير مختومة على جميع صفحاته من الجهة المقدمة للعرض

٥. يقدم العرض باللغة العربية وعلى مقدم العطاء الالتزام بذلك، ويستثنى منه الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة في حال وجود شرط من الشروط الخاصة والتي قد تكون باللغة الانجليزية وتدون المبالغ الواردة فيه رقماً وكتابة بالريال السعودي.

٦. إذا كان العطاء مقدم من وكيل فيجب أن يكون مصحوباً بتوكيل من صاحب العطاء مصدقاً عليه من السلطات المختصة.

٧. يجب أن يقدم مع العرض خطاب موجه إلى رئيس لجنة فتح المظاريف على أن يكون الخطاب مختم وموقع ممن يملك تمثيل الشركة نظاماً.

٨. يجب على صاحب العرض المتقدم أن يتحرى قبل تقديم عرضه، عن طبيعة المتنافس علية، والظروف المصاحبة، ومعرفة كافة بياناتها وتفصيلاتها، وما يمكن أن يؤثر على فئات عرضه ومخاطر التزاماته.

٩. لا يجوز لمقدم العرض أن يغفل أو يترك أي بند من بنود المنافسة، دون تسعير إلا إذا أجازت شروط المنافسة التجزئة.

١٠. تقدم الأسعار شاملة لجميع المصاريف.

١١. للوزارة الحق في مراجعة الأسعار المقدمة إليها سواء من حيث مفرداتها أو مجموعها وإجراء التصحيحات المادية اللازمة وإذا وجد اختلاف بين السعر المبين بالأرقام والسعر المبين بالكتابة فتكون العبرة بالسعر المبين بالكتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها كانت العبرة بسعر الوحدة.

١٢. يجوز للوزارة أثناء مدة العقد زيادة كمية البنود أو تنقيصها حسب النسبة التي يقررها نظام المنافسات والمشتريات الحكومية، كما يحق للوزارة تجزئة المنافسة عند الترسية متى كان ذلك محققاً للمصلحة العامة.

ثانياً- الوثائق الرسمية المطلوبة

يجب أن يقدم مع العرض خطاب موجه إلى رئيس لجنة فتح المظاريف على أن يكون الخطاب مختم وموقع ممن يملك تمثيل الشركة نظاماً مرفق معه المستندات المذكورة للعرض المقدم، في قائمة التدقيق للمتنافسين لمقدمي العطاءات إضافة للمتطلبات في هذه الكراسة.

ثالثاً - الضمانات

١. **يجب عند تقديم العرض تقديم صورة من أصل الضمان البنكي الابتدائي**، بينما يقدم الأصل قبل فتح المظاريف في ظرف **للجنة فتح المظاريف بالإدارة العامة للاستثماربديوان الوزارة بمدينة الرياض** موضحاً عليه رقم المنافسة واسمها واسم المتنافس.

٢. **يقدم مع العرض ضمان بنكي ابتدائي بنسبة (٥%) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار**، وترد الضمانات إلى أصحاب العروض غير المقبولة بعد الترسية.

٣. يجوز تخفيض نسبة الضمان البنكي في عقود الاستثمار إلى (١٥%) من الأجرة السنوية، في حال ترسية المنافسة على المستثمر وبعد استكمال التجهيزات الإنشائية.

٤. يجب أن يكون الضمان باسم (المستثمر/المستأجر) المقدم للعرض.

٥. قد تقوم الوزارة بطلب تمديد الضمان البنكي الابتدائي حالة انتهاء مدة سريانه قبل ترسية العروض.

٦. يحق للوزارة ودون الرجوع (المستثمر/المستأجر) ودون اتخاذ إجراءات التقاضي مصادرة الضمان البنكي الابتدائي أو جزء منه متى ما أخل (المستثمر/المستأجر) بأحد التزاماته التعاقدية أو النظامية.

٧. يتعين على (المستثمر/المستأجر) (تمديد) ضمانه البنكي من الابتدائي إلى النهائي بعد الترسية مع مراعاة ما ورد في الفقرة "أ" من المادة ٤ من فقرة "الانسحاب والإلغاء ومصادرة الضمان البنكي".

٨. يجب أن يكون الضمان غير قابل للإلغاء ونافذاً حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العين المؤجرة وفقاً لشروط العقد.

٩. إذا توفي (المستثمر/المستأجر) ولم يرغب ورثته بالاستمرار في العقد ففي هذه الحالة يُفرج عن الضمان المقدم منه بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد.

١٠. يجب أن يكون الضمان بالشكل الذي حدده النظام، ويجوز قبول المبالغ النقدية والشيك المصرفي كضمانات في المزايدة العلنية.

١١. يقبل الضمان البنكي الصادر من بنوك أجنبي بشرط أن يكون معتمداً من مؤسسة النقد العربي السعودي، وذلك في الحالات التي لا يتمكن فيها المتنافس من تقديم ضمان من بنك سعودي أو بواسطته في الأعمال والمشتريات التي تنفذ خارج المملكة.

١٢. إذا قدم الضمان من بنك أجنبي بواسطة أحد البنوك المحلية، فيجب على البنك المحلي الالتزام بشروط وقواعد الضمانات البنكية المحددة بموجب النظام واللائحة التنفيذية للمنافسات والمشتريات الحكومية.

١٣. لا تعفي شهادة منشئات من الضمان ويجب على المستثمر تقديم الضمان حسب ما نصة عليه كراسة الشروط والمواصفات.

رابعاً - الانسحاب والإلغاء ومصادرة الضمان البنكي

١. إذا انسحب المستثمر/المستأجر بعد الترسية يُصادر ضمانه البنكي الابتدائي، بعد إنذاره بخطاب مسجل وانقضاء خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٢. إذا انسحب (المستثمر/المستأجر) بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه البنكي الابتدائي بما يعادل (٢%) من إجمالي سعر العرض.

٣. يجوز للجهة الحكومية فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي الابتدائي مع بقاء حق الجهة في الرجوع على (المستثمر/المستأجر) عما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

أ- إذا أخفق المستثمر أو المستأجر في تنفيذ المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو (١٠%) من مدة الاستثمار أو الاستئجار أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الجهة.

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

ت- 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 بالإنذار.

ث- إيقاف (المستثمر/المستأجر) للأنشطة المتعلقة بالمشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد أو إغلاقها دون وجود سبب وجيه.

ج- إشهار المستأجر لإفلاسه أو بدء أي إجراء لحله أو تصفيته فيما عدا إجراءات الدمج أو الاستحواذ، أو ثبوت إعساره أو صدور أمر بوضعه تحت الحراسة القضائية.

ح- إذا أخفق (المستثمر/المستأجر) في تنفيذ التزاماته أو في حال ارتكابه خطأً جوهرياً بخصوص أداء أي من التزاماته.

٤. عند إخلال (المستثمر/المستأجر) باي بند من بنود هذه الكراسة تكون الغرامات والجزاءات بحسب ما يقتضيه النظام واللائحة التنفيذية للمنافسات والمشتريات الحكومية.

خامساً - ضريبة القيمة المُضافة

تطبيقاً للأمر السامي رقم (م/١١٣) بتاريخ ٢ / ١١ / ١٤٣٨ هـ والمعدل بموجب المرسوم الملكي رقم(م/٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٤/٢٨هـ، والأمر الملكي رقم (أ/٦٣٨) بتاريخ ١٤٤١/١٠/١٥هـ والقاضي بالعمل بنظام ضريبة القيمة المضافة يجب احتساب قيمة الضريبة المضافة على القيمة الإجمالية في جدول العرض المالي المرفق في هذه الكراسة.

سادساً - تضامن المتعاقدين

١. يتم التعاقد مع المصرح لهم بالعمل مباشرة، ولا تجوز الوساطة في التعاقد. وينفذ المتعاقد العمل بنفسه، ولا يجوز له التنازل عنه أو عن جزء منه، أو إنابة غيره في تنفيذه بغير إذن خطي سابق من الوزارة. ومع ذلك يبقى المتعاقد مسئولا بالتضامن مع المتنازل إليه.
٢. أن يتم التضامن قبل تقديم العرض، وبموجب اتفاقية مبرمة بين الأطراف المتضامنة، ومصدقة من جهة ذات اختصاص بالتوثيق والتصديق كالغرفة التجارية الصناعية.
٣. أن تتضمن اتفاقية التضامن التزام المتضامنين مجتمعين أو منفردين، بتنفيذ كافة الأعمال في المنافسة.
٤. أن توضح اتفاقية التضامن الممثل القانوني لطرفي التضامن أمام الوزارة، لاستكمال إجراءات التعاقد، وتوقيع العقد، والمسئولية عن التوقيعات والمخاطبات مع الوزارة.
٥. تختم وتوقع وثائق العرض ومستنداته، من جميع المتضامنين، ويرفق أصل الاتفاقية مع العرض.
٦. أن يوضح في الاتفاقية أو كتاب التعهد الأعمال التي سيقوم بها كل طرف من أطراف التضامن.
٧. لا يجوز لأحد المتضامنين التقدم بعرض منفرد، أو التضامن مع متنافس آخر للمشروع نفسه
٨. لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها دون موافقة الوزارة.
٩. سيتم استبعاد العرض المقدم من المتضامنين في حال انسحب أحدهما أو إخلاله بشروط المنافسة أو أحكام النظام أو اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية، مالم يكن المتضامن الأخر قادر مؤهلاً للقيام بتلك الأعمال منفرداً بعد أخذ موافقته كتابياً.

سابعاً - التزامات وحقوق المستأجر/المستثمر

١. يجوز (المستثمر/المستأجر) أن يجري بعض أعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الوزارة وبشرط عدم الإضرار بسلامة المبنى ومظهره العام وألا يسبب مضايقة للآخرين وأن تنفذ طبقاً للأصول الفنية مع تعهد (المستثمر/المستأجر) بإبقائها أو إزالتها بعد انتهاء العقد حسب ما تراه الوزارة.
٢. يلتزم (المستثمر/المستأجر) أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة المتعلقة بالعمال والخدمات، وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة

والشركات ذات العلاقة وأن يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.

٣. لا يجوز (المستثمر/المستأجر) أن يتنازل عن هذا العقد أو أن يؤجر العين المؤجرة أو جزء منها من الباطن للغير إلا بعد الحصول على موافقة الوزارة خطياً بالتنازل عن العقد أو التأجير من الباطن.

٤. لا يعفي محضر تسليم العين المؤجرة (المستثمر/المستأجر) من أي التزامات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة أو أي أضرار لحقت بالعين لم تظهر إلا بعد تسليمها.

٥. يكون (المستثمر/المستأجر) مسئولاً عن كافة الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته أو تصرفات عماله أو الخسائر التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء تنفيذ الأعمال أو بسبب يتعلق بها، كما يكون مسئولاً عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.

٦. يحصل (المستثمر/المستأجر) على نفقته وتكلفته على وثائق تأمين لكافة مخاطر البناء ما يشمل مخاطر الحريق وعلى الممتلكات يغطي المباني ومخاطر الحريق والأخطاء المهنية والاغفال في تصميم وإنشاء المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي.

٧. يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي، والمنشآت الصغيرة والمتوسطة، والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة، والالتزام باشتراطات وأنظمة الوزارة، والجهات المعنية الاخرى.

٨. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الوزارة للتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٩. على المستثمر تقديم تقرير سنوي يحتوي على جميع الأعمال المنفذة والإنجازات.

١٠. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد وما يوافقه في الميلادي.

١١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للوزارة بمجرد تقديمها.

١٢. إذا تضمنت هذه الكراسة عدة (عقارات / مواقع) مذكورة في النموذج (تعريف مختصر عن العقار والموقع) يمكن للمتقدم (المستثمر/ المستأجر) المنافسة عليها منفردة او مجموعة في نفس الكراسة.

ثامناً - حقوق المؤجر

١. يجوز للمؤجر فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- إذا أخفق (المستأجر/المستثمر) في تنفيذ التزاماته.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

- إذا ثبت أن (المستأجر/المستثمر) قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية أو حصل على العقد عن طريق الرشوة.
- إذا أفلس (المستأجر/المستثمر) أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.

٢. يحق للمؤجر ومندوبة دخول العين المؤجرة لمعاينتها والتأكد من تنفيذ بنود هذا العقد أو القيام بإصلاحات ضرورية أو طارئة أو لإجراء تعديلات ضرورية من أجل سلامة (المستأجر/المستثمر) أو العين أو ما يعتبره المؤجر ضرورياً دون اعتراض من المستأجر.

٣. تستلم الوزارة المشروع كاملاً بعد انتهاء مدة الاستثمار، ويشمل ذألك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات.

٤. تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز (أو العروض الفائزة) للوزارة، ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.

٥. يحق للوزارة الإشراف تنفيذ اعمال المستثمر إشرافاً كلياً أو جزئياً.

٦. يحق للوزارة أن ترسي الموقع كاملاً للاستثمار أو مجزأ.

تاسعاً – معاينة العقار

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة ، بما عليه من إشغالات، وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود إشغالات عليه ، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل التقدم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذه الشروط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والاعمال المتعلقة به.

عاشراً - الحصول على المو افقات والترخيص من الوزارة والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الوزارة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم، على المستثمر وحده مع تحمله لتكاليف.

الحادي عشر- التفتيش

للوزارة أو من يمثلها الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، بهدف التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع المتطلبات والاشتراطات والالتزام بالأنظمة والتعليمات والصيانة الدورية.

الثاني عشر- العناية بالموقع

يوافق (المستثمر/المستأجر) على أن يحافظ في جميع الأوقات على العقار كالنظافة والصيانة والحراسة والتحسينات التي عليه في صورة مرضية للوزارة ويتعهد بالتقيد بالأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة وبأي لوائح تصدرها الوزارة أو أي جهة أخرى مثل الاشتراطات والمواصفات البيئية للسلامة العامة، والإنشاءات في المباني والبنية الأساسية والمرافق بالموقع، وعلى المستثمر تقديم صور جوية أو غيرها للموقع توضح الحالة البيئية الحالية عند استلام الموقع وصورة أخرى عند انتهاء العقد.

الثالث عشر- توصيل الخدمات الى الموقع:

يتولى (المستثمر/المستأجر) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه صرف صحي - هاتف... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وإذا كان الموقع مرتبطاً بخدمات الوزارة بحيث لا يمكن فصل الخدمة عن خدمات المرفق العام أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالوزارة، لتقدير تكاليف تلك الخدمات، واضافتها ضمن شروط العقد، بحيث تدفع مع الأجرة السنوية، أو شهرياً بحسب الأحوال.

الرابع عشر- الضوابط والاشتراطات البيئية

- يجب أن تراعي خطة التطوير والمخططات المعمارية المعايير البيئية وأهمية تجنب التعدي البصري على المقومات الطبيعية والاستعانة بالطبيعة الجغرافية بحيث يكون البناء متماشياً معها.
- الالتزام بالأنظمة البيئية (نظام البيئة ونظام الأرصاد ونظام إدارة النفايات) ولوائحها التنفيذية والضوابط والاشتراطات المتعلقة بها.
- مراجعة المراكز الوطنية للبيئة المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح البيئية اللازمة للمشروع.

الخامس عشر- أعمال التشغيل والصيانة والنظافة

- على (المستثمر/المستأجر) الالتزام بصيانة الموقع وترميمه حتى تسليمه عند نهاية عقد الاستثمار

- تقديم نسخة مخططات (as built drawing) بعد اكتمال المشروع لاعتماده والعمل به.
- تجهيز مخزن لقطع الغيار وتوفير العمالة لتشغيله أو التعاقد مع شركة متخصصة في مجال الصيانة.
- الموافقة على التنازل بنسبة (٢٠%) من العمالة بعد انتهاء مدة الاستثمار، وعند طلب المستثمر التالي للموقع، بعد موافقة الوزارة.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمشروع مثل المصاعد والماكينات ومراوح التكييف وأجهزه الإطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.... الخ)، وتكون ضوابط تشغيل وصيانة الأنظمة والاجهزة والمعدات وفقا لمواصفات الجهة المصنعة والوكيل.
- يحق للوزارة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- الالتزام في توطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- تطبيق دليل المشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

السادس عشر- الاشتراطات الفنية:

- **اللوحات الإعلانية:**

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

- **كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه. وكذلك جميع الاشتراطات الواردة في دليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

- **الاشتراطات المتعلقة بالبناء:**

يلتزم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع وذلك بعد اعتماد الوزارة للمشروع أو حسب ما تراه الوزارة من تعديلات. على أن يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه. وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع. ويجب مراعاة الاشتراطات الفنية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في أمانة المنطقة والوزارة.

- **نسبة البناء وعدد أدوار:**

تكون نسبة البناء المسموح بها حسب الاشتراطات النظامية للموقع، كما يتم الالتزام بالأنظمة والاشتراطات البلدية الخاصة بالمنطقة فيما يتعلق بنسبة البناء والارتفاعات وعدد الأدوار.

- **متطلبات السلامة والأمن:**

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال 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 واستخراج التصاريح قبل البداء في الاعمال ووضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الاطفاء حسب الحاجة.
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال إحدى المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة المسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- 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.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى، وليس على الوزارة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- تأمين حراسة على المنشئات.
- يجب أن يكون هناك عدد كافي من الحراسة الأمنية المدنية لتسهيل الحركة المرورية للدخول والخروج من الموقع.
- يجب تركيب كاميرات خارجية وداخلية بها خاصية التسجيل الرقمي.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة وتدريب بعض العاملين بالسوق على استخدامها وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

- **تنفيذ الأعمال:**

يجب على المستثمر الدراية التامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط والقواعد المنظمة له، والمعايير والاشتراطات والإرشادات والفهم والتقدير للخصائص الطبيعية والثقافية للمنطقة وأن يسند مهمة إنشاء المباني والمرافق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول، وأن تنفذ الاعمال بجودة عالية في جميع العناصر.

- **مسؤولية الإشراف على التنفيذ للمستثمر:**

- 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 مطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الوزارة بأي خطأ يكون موجوداً أو المقترحات 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.

- **حق الوزارة في الإشراف على التنفيذ:**

- للوزارة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله، للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ وفقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري إذا رغبت.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الوزارة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفة للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الوزارة وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للوزارة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.

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

- **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً نهائياً في خطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

- **الاشتراطات التنظيمية:**

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في كل منطقه.

- **البرنامج الزمني للتنفيذ**

يلتزم المستثمر أن يقدم للوزارة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة الإنشاء والتشغيل، وفي حال الرغبة بإنشاء مباني على الموقع غير المذكورة بالكراسة فإنه لابد من أخذ موافقة (موافقة خطية) من الوزارة.

- **اعتماد التصميم الابتدائي:**

يتم إرفاق التصور المبدئي من قبل المستثمر للمواقع ويرفق مع المنافسة اثناء التقديم ويتم إعداد المخطط العام من تصاميم نهائية وأعمال من قبل المستثمر الفائز بالمنافسة قبل توقيع العقد وخلال (٤٠) يوماً، ويجب أن تتم بموافقة خطية من قبل الوزارة، ويشمل التصور المبدئي النقاط الآتية:

- **التصور المبدئي من قبل المستثمر (الخطة التنفيذية):**

١. مخطط مبدئي يوضح الفكرة التصميمية.
٢. المدة الزمنية اللازمة ابتداءً من مرحلة الدراسات والتصاميم ثم مرحلة التنفيذ والإنشاءات وأخيراً مرحلة التشغيل والصيانة.

- **يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:**

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
٣. تحديد معايير التصميم بكل انظمة المشروع والخدمات

٤. تحديد المرافق الخدمية للمشروع والتي تشمل (الطرق - والبوابات – والمداخل والمخارج – مواقف السيارات- الانارة – إلخ).
٥. توظيف العمارة الخضراء وإدخال العناصر المائية.

- **إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:**

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة عام للموقع يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير 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.
- تقديم نسخة من مخطط (Master plan).
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الارضيات - الفرش الداخلي...الخ)، وعمل المناظير ثلاثية الابعاد(3D) للمخرج النهائي.
- 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 شبكه 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 الأنظمة اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمه مكافحه الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

أ- الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

أ. ان يكون التصميم المعماري متميزاً وبشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطوير والطابع العمراني للمنطقة.

ب. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

ت. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

ث. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

ج. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون هي واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

الباب الثاني: الأحكام والشروط الخاصة

اولاً - أحكام خاصة بالمو اقع:

يقبل (المستثمر/المستأجر) بأحكام الوزارة للموقع المطروح ويقر بأنه قد قام بمعاينة الموقع قبل الدخول في المنافسة وأنه ملائم لأغراض الاستخدام وعالماً بكل ظروف الموقع وطبيعته ولن يقبل منه بعد ذلك أي اعتراض أو التماس يدّعي فيه تضرره أو خسارته أو عدم قدرته على التنفيذ، وعليه التأكد من المعلومات التالية:

- طبيعة الموقع وكافة الظروف المحيطة به والطرق المؤدية له.
- قبول الموقع على حالته الراهنة وعلى دراية تامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط المذكور ومنها القواعد المنظمة لإعادة تخطيط الأراضي.
- الفهم والتقدير للخصائص الطبيعية والطبوغرافية والثقافية للمنطقة.
- يكون مسئولا عن القيام بتوفير وتوصيل خدمات المنافع اللازمة والضرورية ومن ذلك أقرب مصادر الإمداد المتوفرة كما تقع عليه مسؤولية إجراء التوصيلات لهذه المنافع وتركيبها وبالصورة التي تكون مقبولة لدى الجهات الحكومية.
- على (المستثمر/ المستأجر) توفير وصيانة شبكات التوزيع داخل الموقع وتوفير الخدمات اللازمة والمطلوبة والغير متوفرة.
- على (المستثمر/المستأجر) التنسيق اللازم مع الجهات الحكومية المعنية عند القيام بإنشاء وإجراء أي من المنافع الجديدة واستخراج التصاريح اللازمة.
- في حال رغبة (المستثمر/المستأجر) بإنشاء مباني على الموقع غير المذكورة بالكراسة فإنه لابد أخذ موافقة من الوزارة (موافقة خطية).
- في حال رغبة (المستثمر/المستأجر) بإضافة أي آلات للمصنع غير منصوص عليها في هذه الكراسة لحاجة العمل يتطلب ذلك موافقة الوزارة (موافقة خطية).
- تمكين الكفاءات السعودية من مواطنين ومواطنات مهندسين وفنيين ومشرفين ومشغلين للآلات على العمل في هذه المدينة بالإضافة إلى الوفاء بمتطلبات الجهات الحكومية النظامية فيما يخص التوظيف.
- أهمية توفر عنصر الخبرة لدى (المستثمر/المستأجر) في مجال الزراعة أو التسويق.
- على (المستثمر/ المستأجر) تقديم تقرير سنوي يحوي جميع الأعمال المنفذة والانجازات.

ثانياً - نوع الاعمال والانشاءات والتجهيزات المراد اقامتها في الموقع.

- الطاقة الانتاجية :١٤٠٠طن سنوياً من الخضروات والمحاصيل الزراعية.
- مصدر المياه: آبار بعد اخذ الموافقات والتراخيص اللازمة من قبل الوزارة.
- البيوت المحمية: يتم تنفيذ بيوت محمية. كما يتم تركيب وحدات للتبريد mist/over sprinkler أعلى البيت، للتحكم بدرجه الحرارة المناسبة
- مشتل حديث: تنفيذ مشتل حديث متكامل لزراعة الشتلات تتوفر به كافة المواد اللازمة للشتل مثل الأسمدة والأغطية العازلة للحرارة والأدوات الخاصة بالشتل.
- شبكات للري: إنشاء شبكات للري أساسية وفرعية في الموقع.
- سور: تنفيذ سور من الشبك الزراعي حول الموقع، وعدد (٢) بوابة بالموقع.
- مواقف المعدات والآليات: تنفيذ مواقف لمعدات وآليات المدينة الزراعية.
- مبنى لطاقم الحراسة: تنفيذ مبنى لطاقم الحراسة في الدخول والخروج،
- سكن خاص بالعاملين: تنفيذ مبنى سكن للعاملين
- مكاتب إدارية: تنفيذ مبنى يضم مكاتب إدارية للعاملين
- مستودعات تبريد: تنفيذ مستودعات مبردة مع كامل المعدات اللازمة.

الباب الثالث: مواصفات العقار والأنشطة المصرح بها

اولا- : بيانات الموقع

نوع النشاط:	الأنشطة الزراعية
مكونات النشاط:	بيوت محمية، مشتل حديث، شبكات للري، سور، مواقف المعدات والآليات، مبنى لطاقم الحراسة، سكن خاص بالعاملين، مكاتب إدارية، مستودعات تبريد
نوع العقار:	أرض زراعية
المساحة:	٥٠,٠٠٠ م٢
موقع العقار:	خمسون ألفاً متر مربع
	الاحداثيات:

(A)

N	٣١٤٧٩٥٤
E	٢٦٤٧١٥

(B)

N	٣١٤٧٨٠٢
E	٢٦٤٨٤٥

(C)

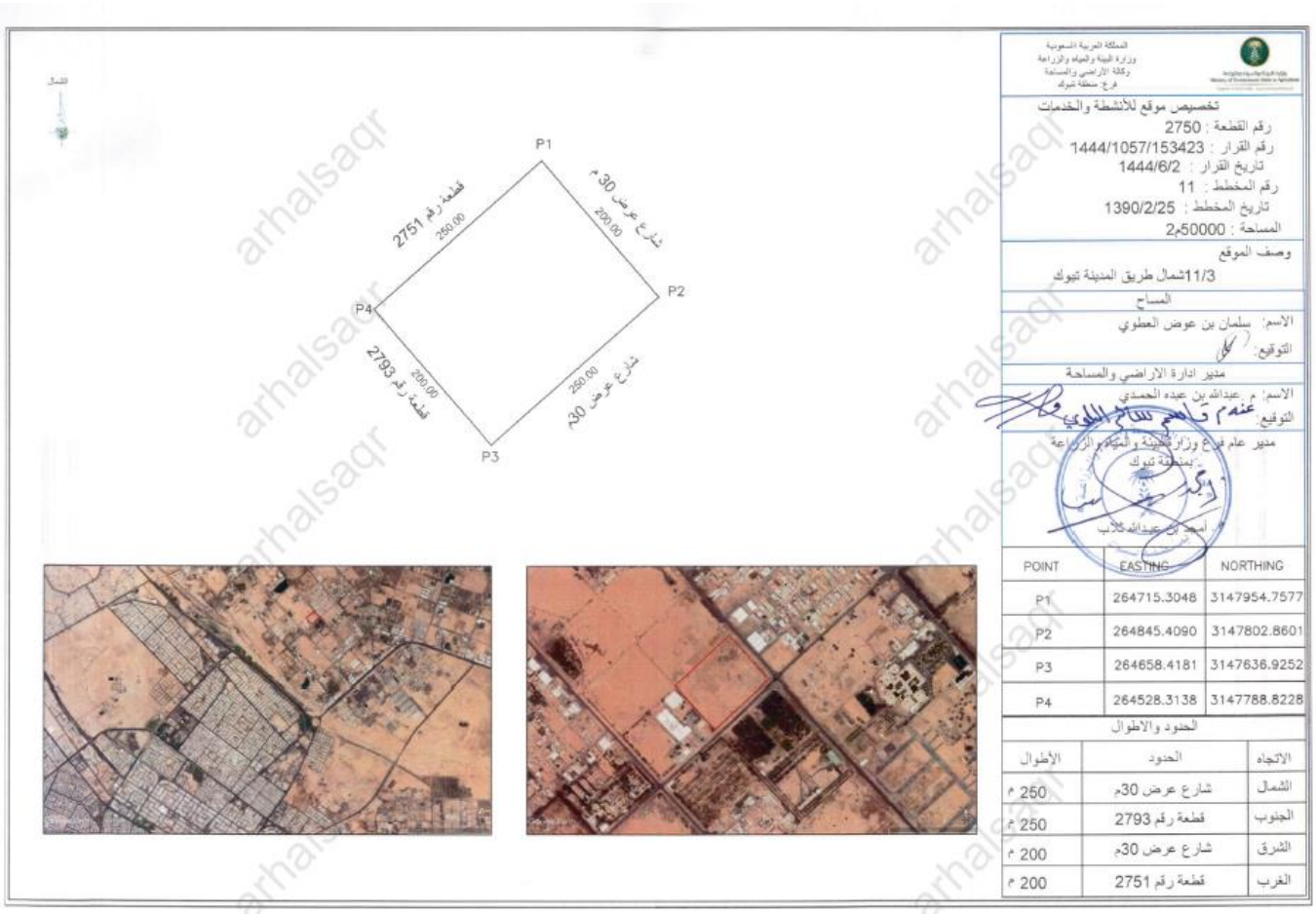
N	٣١٤٧٦٣٦
E	٢٦٤٦٥٨

(D)

N	٣١٤٧٧٨٨
E	٢٦٤٥٢٨

الشمال:	شارع عرض ٣٠م
الجنوب:	قطعة رقم (٢٧٩٣)
الشرق:	شارع عرض ٣٠م
الغرب:	قطعة رقم (٢٧٥١)
كود الموقع: (امسح الكود بالكاميرا للوصول للموقع)	
مساحة المباني وعدد الأدوار:	حسب الاشتراطات التنظيمية للموقع

ثانياً - الرفع المساحي:



الباب الرابع: جدول الأسعار

– جدول العرض المالي:

يلتزم المتقدم بتعبئة جدول/ جداول التكاليف المشمولة في كافة نطاق العمل

أ- قيمة التجهيزات والانشاءات:

م	البيان	قيمة التكاليف	
		كتابة	رقماً
١	بيوت محمية		
٢	مشتل حديث		
٣	شبكات للري		
٤	سور		
٥	مو اقف المعدات والآليات		
٦	مبنى لطاقم الحراسة		
٧	سكن خاص بالعاملين		
٨	مكاتب إدارية		
٩	مستودعات تبريد		
١٠	تكلفة مصدر المياه		
	اجمالي قيمة التكاليف	كتابة	
		رقماً	

ب- العرض التأجيري:

م	البيان	سعر الأجرة لمدة سنة واحدة	
		كتابة	رقماً
١	قيمة العطاء المالي		
	الإجمالي (الأجرة لكامل المدة)	كتابة	
		رقماً	
	الإجمالي بعد احتساب ضريبة القيمة المضافة	كتابة	
		رقماً	

ج- قيمة الضمان:

قيمة الضمان الابتدائي مقداره (٥%) من القيمة الاجمالية الأعلى من (الفقرة أ) أو (الفقرة ب)	كتابة	
	رقماً	

الباب الخامس: ملحقات العطاء

خطاب العرض الأصلي [٢]

(يقدم من قبل (المستثمر/ المستأجر))

السادة / وزارة البيئة والمياه والزراعة

تحية طيبة وبعد

بعد الاطلاع على أوراق المنافسة وكافة وثائق العقد بها والمواصفات والاشتراطات، وبعد الحصول على كافة المعلومات اللازمة والمتعلقة بالمنافسة، نحن الموقعين أدناه، بهذا نعرض القيام بـ(استثمار / استأجر) الموضحة في مستندات المنافسة والعقد الذي أصدره المالك، وبموجب الأحكام المحددة في هذا المستند مقابل مبلغ:

م	البيان		سعر الأجرة لمدة سنة واحدة	
			كتابة	رقماً
١				
الإجمالي (الأجرة لكامل المدة)		كتابة		
		رقماً		
الإجمالي بعد احتساب القيمة المضافة (١٥%)		كتابة		
		رقماً		

١. نرفق مع عطاءنا هذا ضمان ابتدائي مقداره (٥ %) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار صادر من بنك ..... وساري حتى تاريخ / / ١٤هـ

٢. أننا نوافق على التقيد بهذا العطاء لفترة (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

٣. إذا ما تم قبول عطاءنا فإننا نتعهد بتقديم خطاب ضمان نهائي يعادل (٥%) من .....، وذلك خلال (خمسة عشر) يوم عمل من تاريخ إبلاغه بالترسية.

٤. نتعهد في حالة قبول عطاءنا القيام بالتوقيع على العقد فور إخطاركم لنا بذلك مع علمنا بأنه حتى يتم ذلك فإن العطاء الذي قدمناه بالإضافة إلى قبولكم له كتابياً يمثل عقد ملزم لنا.

٥. نتعهد في حال قبول عطاءنا القيام بكافة الاستعدادات اللازمة فوراً للبدء في العمل خلال (١٥) يوما من تاريخ تسليم الموقع وإتمام العمل خلال مدة المشروع.

اسم الشركة: .....

اسم المفوض عنها: .....

توقيع المفوض عنها: .....

التاريخ: .....

(٢) يلتزم المتنافس بتقديم خطاب العرض الأصلي على أوراقه الرسمية بنفس الصيغة الموجودة في كراسة الشروط والمواصفات وألا يرفق أي خطابات أخرى منفصلة تتضمن أي من المحتويات المذكورة في الصيغة أعلاه

نموذج إقرار

(يقدم من قبل (المستأجر/المستثمر))

اسم الشركة /المؤسسة/ الجمعية:										
رقم السجل التجاري/المدني:										
البريد الإلكتروني (الرسمي):										
هاتف:			جوال:							
ص.ب. (واصل)			الرمز البريدي: والرقم الإضافي:							
فاكس:			تاريخ التقديم							
العنوان:										

يقر (المستثمر/المستاجر) بما يلي:

١. اطلع على كراسه الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع الأنظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أقر بان جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التاريخ: .....

التوقيع الختم

معايير تقييم العروض مع الوزن

تلتزم الوزارة بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريرياً أو شفهياً، أو استغلالها أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة الحكومية نشرها بموجب الأنظمة السارية، على أن تلتزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التأهيل ومعايير التقييم وشروط المنافسة وفقاً للمادة الخامسة والعشرون من نظام المنافسات والمشتريات، لتحديد ما تراه الأفضل للوفاء بمتطلبات المشروع ، وعلى (المستثمر/ المستأجر) الالتزام بتقديم عرضه الفني في مظروف منفصل ومختوم والذي يشتمل على جميع الوثائق والمستندات والدلائل التي تدعم قدرته الفنية على الوفاء بالنقاط المذكورة أدناه.

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وقدرته المالية. (٥٠درجة)	أ- قيمة وعدد المشاريع السابقة التي نفذها المستثمر	٢٠	
		ب-القدرة المالية للمستثمر	٣٠	
٢	المعايير الفنية (١١٠ درجة)	فهم المشروع والمتطلبات ومنهجية العمل والمقترح المبدئي	١١٠	
٣	خطة المشروع (٤٠ درجة)	فريق المشروع وخطة العمل	٤٠	

- <u>في حال اجتياز المستثمر التقييم الفني بمعدل ٧٠% بما يعادل ١٤٠ درجة ينظر لأعلى عرض مالي.</u>

أخلاقيات التعامل التجاري

تنطبق هذه المعايير على مزود الخدمة وموظفيه وأي أطراف أخرى يتم التعاقد معهم من قبل مزود الخدمة. إن الأخلاق والامتثال للمعايير المكتوبة بواسطة مزود الخدمة قد تحل محل هذه المعايير إذا كانت تتفق مع هذه المعايير ودمجها في اتفاق مكتوب بين الوزارة ومزود الخدمة.

الالتزام بالقوانين واللوائح السارية	المنافسة العادلة ومكافحة الاحتكار
يجب أن يمتثل مزود الخدمة للقوانين والقواعد واللوائح والمعايير المعمول بها والمعايير الأخلاقية المعمول بها، فضلا عن تلك المعايير.	يجب أن يمتثل مزود الخدمة لجميع القوانين واللوائح المعمول بها بشأن المنافسة العادلة ومكافحة الاحتكار.
حظر الرشاوى والعمولات والمدفوعات غير المشروعة وغيرها من ممارسات الفساد	**الملكية الفكرية والمعلومات السرية**
1. يحظر على مزود الخدمة بصورة مباشرة أو غير مباشرة دفع أي شيء ذي قيمة إلى أي موظف في الوزارة أو يعمل في جهات تابعة للوزارة من أجل: أ. الفوز أو الاحتفاظ بأعمال أو التأثير بشكل غير صحيح على العمل. ب. الحصول على فائدة غير مشروعة. ج. التأثير بطرق غير مشروعة على عمل أي فرد أو عميل أو شركة، أو ممثل الشركة. 2. يجب على مزود الخدمة الاحتفاظ بسجلات دقيقة وشفافة تعكس المعاملات والمدفوعات. 3. في حين قيام الوزارة بملاحظة السلوكيات التجارية المحلية وممارسات السوق، لا الوزارة ولا المستثمر يحق لهم المشاركة في أي ممارسات فاسدة، غير أخلاقية أو غير قانونية.	1. يقتصر تبادل المعلومات السرية إلى ما هو مطلوب لتحقيق متطلبات الأداء المتعاقد عليها. 2. لا يجب على مزود الخدمة أو من يقوم بالتعاقد معه مشاركة الملكية الفكرية أو معلومات سرية خاصة بالوزارة أو أي معلومات أخرى تتعلق بأعمال الوزارة (بما في ذلك المعلومات التي وضعها مزود الخدمة والمعلومات المتعلقة بالمنتجات والمستثمر، والعملاء، والتسعير والتكاليف والدراية والاستراتيجيات والبرامج والعمليات والممارسات). 3. يجب على مزود الخدمة التبليغ على الفور عن الكشف غير المصرح به للمعلومات السرية الخاصة بالوزارة، (سواء كان ذلك بطريقة مقصودة أو غير مقصودة).

دقة السجلات التجارية	خصوصية البيانات
1. جميع الدفاتر والسجلات المالية يجب أن تتفق بشكل عام مع مبادئ المحاسبة المقبولة. 2. يجب أن تكون سجلات مزود الخدمة دقيقة من جميع النواحي المادية. 3. يجب أن تكون السجلات واضحة وشفافة وتعكس المعاملات والمدفوعات الفعلية. 4. لا يجوز إخفاء أو الفشل في التسجيل أو إجراء إدخالات خاطئة.	1. يجب أن يلتزم مزود الخدمة بقوانين ولوائح خصوصية البيانات المعمول بها عند التعامل مع المعلومات الشخصية. 2. يجب على مزود الخدمة الإشعار على الفور للوزارة في حالة الاستخدام الغير مصرح، والكشف، أو فقدان معلومات شخصية متعلقة بالمعلومات ذات الصلة.
التعامل مع المهنيين ورجال الأعمال	**المبادئ التوجيهية للتعامل مع الموظفين**
عند التعامل مع المهنيين أو الصناعة بإسم الوزارة فإن جميع مزودي الخدمة والتجار والموزعين والوكلاء وغيرهم من الأطراف الأخرى عليهم الالتزام بأي من معايير الصناعة التي تنطبق عليهم.	1. يجب على مزود الخدمة معاملة موظفي الوزارة بكرامة واحترام. 2. يجب أن يمتثل مزود الخدمة لجميع القوانين والتنظيمات المطبقة في الوزارة.
الامتثال التجاري	**تضارب المصالح**
يجب على مزود الخدمة الامتثال لنص وروح كل ضوابط الاستيراد والتصدير المعمول بها والتي تفرضها حكومة المملكة العربية السعودية.	تضارب المصالح ينشأ عندما تكون المصالح أو الأنشطة الشخصية تؤثر أو يبدو أنها تؤثر في القدرة على التصرف لصالح الوزارة.
الهدايا والترفيه	**الأجهزة النقالة، وسائل الإعلام الإلكترونية والإنترنت والبريد الإلكتروني**

1. ليست هناك حاجة للهدايا والترفيه من أجل القيام بالأعمال التجارية مع الوزارة وهذا الأمر غير مقبول. 2. الحالات التالية هي دائما غير لائقة، وهي ممنوعة صراحة: أ. إعطاء هدايا أو وسائل ترفيه، أو شيء مفضل مع نية في محاولة للتأثير على صنع القرار بواسطة موظف الوزارة. ب. عرض أي هدايا أو وسائل ترفيه، أو شيء مفضل أثناء المشاركة في اتخاذ قرار الشراء أو التعاقد. (مثل طلب أوراق المناقصات أو العروض أو طلب معلومات أو مقترحات). ج. أي هدية من العملة بما في ذلك "بطاقات الهدايا." د. عرض وسائل ترفيه في حالة غياب أو عدم تمثيل المستثمر (على سبيل المثال تذاكر أحداث رياضية/ سفر). هـ. تقديم رحلات ترفيهية، والسفر، أو إقامة برعاية المستثمر. 3. موظفي الوزارة لا يسمح لهم باستجداء مزود الخدمة لطلب الهدايا بما في ذلك هدايا لدعم الأعمال الخيرية. 4. لا يجوز لمزود الخدمة تقديم فرصة لشراء المنتجات والخدمات لأي من موظفي الوزارة وفقا لشروط غير متوافرة للجميع.	في الأحوال التي يتعين على مزود الخدمة التواصل مع الوزارة من خلال البيئة الإلكترونية (الإنترنت، والبريد الإلكتروني، والبريد الصوتي أو غيرها)، يقوم المستثمر بالآتي: 1. حماية المعلومات السرية للوسائل الإلكترونية للوزارة. 2. تشفير أو عمل كلمة المرور لحماية البيانات. 3. الامتثال لقوانين حماية البيانات المحلية. 4. استخدام هذه الأدوات فقط للأغراض الخاصة بالوزارة. 5. توصيل المعلومات المحمية بطريقة تناسب حساسية المعلومات وعدم الوصول إليها من شخص غير مصرح له، والامتثال لقوانين حماية البيانات المحلية. ويجب على مزود الخدمة الاحتفاظ بكلمة المرور(password) الخاصة بالوزارة سراً. 6. يدرك أن الوثائق والبرامج والبريد الإلكتروني وصفحات الويب الأخرى يمكن أن تجلب فيروسات الكمبيوتر الضارة في شبكة الوزارة لا يقوم دون علم بفك ضغط أو تشغيل/إطلاق أو تثبيت أي ملفات أو برامج على أنظمة الوزارة أو فتح المرفقات التي تحوي فيروسات الكمبيوتر الضارة. عدم تحميل أو نشر أي مواد من الإنترنت دون موافقة حق صاحب الصلاحية بالوزارة. 7. الالتزام بالتوقيت والطرق للحفاظ على وإزالة بيانات الوزارة المخزنة على الوسائط الإلكترونية.
البيئة والصحة والسلامة	

1. من المتوقع أن يمتثل مزود الخدمة لجميع القوانين واللوائح المعمول بها بشأن البيئة والصحة والسلامة. 2. مزود الخدمة الذي يعمل مع الوزارة أو بالموقع في مكان تحدده الوزارة يجب أن يعملوا بطريقة تضمن سلامتهم وسلامة الآخرين ويمتثلون لتعليمات ومتطلبات البيئة والصحة والسلامة الحكومية. ويجب الإبلاغ الفوري عن أي حالة طارئة والتي قد تؤثر في الوزارة.	

(نهاية الكراسة)