أمانة منطقة المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality
وكالة الاستثمار

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

فرص
بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

# كراسة الشروط والمواصفات

## إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على تقاطع طريق رافع بن خديج مع طريق مراره بن الربيع الاوسي

# لماذا أستثمـــــــر مـــع أمانة منطقـــــة المدينة المنـــورة؟

## البعـد الدينـــي والتـــاريخي

تتمتع المدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية عظيمة، حيث تعد ثاني أقـــدس مدن الإسلام بعد مكة المكرمة، ومقرًا لأهم الأحداث الإسلامية التي شكلت التاريخ الإسلامي.

## البعـــد السيـــاحي

حصلت المدينة المنورة على الوجهة الأولى سياحيًا في المملكة العربية السعودية لعام 2024.

- 7 عالميًـــــا في مؤشّـــر الأداء السياحي
- +18 مليـــون زائـــــر خـــلال 2024
- 10 أيـــــام ارتفاع متوسط إقامـة الزائـــر لعـــام 2023
- ثاني المـــــدن السعـــودية في متوسـط الهجرة للسكـــن والعمل

## النهضـــة الحضـــارية

تقدمت المدينة المنـورة 11 مرتبة عالميًا في مؤشر IMD للمـدن الذكية 2024

- المركـز 74 عالميًـــا
- المركـــز 7 عربيًـــا

## مستقبـــل مشـــرق

روك المدينة القابضة
Rua Al Madinah Holding

شـــركـــة داون تـــاون السعـــوديـــة
Saudi Downtown Company

تـــــرات الـــمـــديـــنـــة
AL MADINAH HERITAGE

مدينـة المعرفـة الإقتصادية
Knowledge Economic City

SEVEN

السيرة
aisirah

## الملخص التنفيذي للفرصة

| | |
|---|---|
| الموقع | تقاطع طريق رافع بن خديج مع طريق مراره بن الربيع الاوسي |
| مساحة الموقع | ٦١,٩٢٥ م٢ |
| مدة العقد | (٢٥) خمسة وعشرون سنة |
| فترة التجهيز والإنشاء | ١٠٪ |
| قيمة الكراسة | ٥٠٠٠ ﷼<br>السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص" |

### طريقة التقديم

**تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني فرص** https://furas.momra.gov.sa
**أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"**

**تقديم أصل الضمان البنكي:**

- في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقيد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- لا يقل سريان مفعول الضمان عن (٩٠) يوما من تاريخ فتح المظاريف والا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة العطاء
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق الموقع الالكتروني لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية برفع بلاغ عبر منصة فرص.

**الموقع على الخارطة**

**(امسح الرابط أو اضغط هنا للذهاب للموقع)**

# فهرس المحتويات


الملخص التنفيذي للفرصة ..... ٣

فهرس المحتويات ..... ٤

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار ..... ٥

القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم ..... ١٠

القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء ..... ١٣

القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ..... ١٤

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار ..... ١٥

القسم السادس: الاشتراطات العامة ..... ١٦

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة ..... ٢٢

القسم الثامن: الاشتراطات الفنية ..... ٢٥

القسم التاسع: تقييم العروض ..... ٢٦

القسم التاسع: المرفقات ..... ٣٠

# القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

## ١. تعريفات

| | |
|---|---|
| المشروع | المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحددة |
| المواقع | هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له |
| الأمانة | أمانة منطقة المدينة المنورة |
| مقدم العطاء | هو شركة أو مؤسسة أو فرد مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات. |
| المنافسة العامة | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها |
| المنافسة الالكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني https://furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " |
| الكراسة | كراسة الشروط والمواصفات. |
| الوزارة | وزارة البلديات والإسكان |
| فرص | بوابة الاستثمار في المدن السعودية |

## ٢. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية

ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

1 - الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa

2- تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"

3- مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة

### بيانات مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة:

0148217187 920022940 inv@amana-md.gov.sa

للوصول لقنوات مركز خدمة المستثمرين من خلال مسح رمز QR التالي:

## ٣. وصف العقار

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| نوع النشاط | مشروع مميز | | | |
| مكونات النشاط | تجاري - سكني – إداري- تعليمي - سياحي – ترفيهي<br>كما يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات البلدية للنشاط البلدي الذي سوف ينفذ | | | |
| موقع العقار | المدينة | المدينة المنورة | البلدية | بلدية العوالي |
| | الحي | العاقول | الشارع | تقاطع طريق رافع بن خديج مع طريق مرارة بن الربيع الاوسي |
| حدود العقار | الحدود والأبعاد والأطوال الخاصة بالموقع المستثمر تكون وفقاً لبطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة | | | |
| المساحة الإجمالية للموقع | ٦١,٩٢٥ م٢<br>(واحد وستون ألفاً وتسعمائة وخمسة وعشرون متراً مربعاً) | | | |
| معالم قريبة | يبعد عن كلاً من:<br>• الحرم النبوي الشريف ١٦ كم<br>• مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي ٥,٥ كم<br>• محطة قطار الحرمين ٥,٩ كم | | | |

## ٤. بيانات أخرى:

١. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر المحيطة به بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.

٢. وجود أي إشغالات في الموقع لا يؤثر على تنفيذ الأعمال، ويكون المستثمر مسؤولًا عن معالجتها قبل بدء تنفيذ المشروع وعلى نفقته الخاصة، دون أي التزام على الأمانة أو تحملها لأي تكاليف.

## بطاقة المشروع:

## بطاقة وصف المشروع

*صورة (١): بطاقة وصف الموقع*

## ٥. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

| البيـــــان | كيفية تحديد التـاريـخ |
|---|---|
| تاريـخ الإعلان | التاريـخ الذي تم فيه النشر |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات | كما هو محدد في الإعلان |
| آخر موعد لتلقي الاستفسارات | كما هو محدد في الإعلان |
| موعد فتح المظاريف | كما هو محدد في الإعلان |
| إعلان نتيجة المنافسة | تحدده الأمانة |
| موعد الإخطار بالترسية | تحدده الأمانة |
| تاريـخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال ثلاثون يوماً من تاريـخ الترسية. |
| تاريـخ تسليم العقار | خلال شهر من توقيع العقد |
| بداية سريان مدة العقد | من تاريـخ تسـليم العقار بموجب محضر تسـليم، وتحسـب بداية سريان مدة العقد من تاريـخ التسـليم، وفي حال تأخر المسـتثمر عن اسـتلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء وتحتسب مدة العقد من تاريـخ هذا الإشعار |
| موعد سداد أجرة - السنة الأولى | عند توقيع العقـــد |

# القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

## ١. من يحق له دخول المنافسة:

١/١ يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراسة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

## ٢. لغة العطاء:

١/٢ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثني من ذلك الكتيبات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

## ٣. مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختم الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص.

## ٤. موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

## ٥. موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

## ٦. تقديم العطاء:

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

٢/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٣/٦ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

## ٧. كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

## ٨. مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوما) تسعون يوما من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (٩٠) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٩. الضمان البنكي:

١/٩ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/٩ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف ب ٥ أيام عمل على العنوان التالي:

(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير ٦٠٩٧ , حي المبعوث ٣٥٥٨ , الرمز البريدي ٤٢٣٦٧)

## ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

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

## ١١. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

| م | المستند | تم الارفاق | تم التوقيع |
|---|---|---|---|
| ١ | نموذج العطاء | | |
| ٢ | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء) | | |
| ٣ | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | | |
| ٤ | صورة السجل التجاري سارية المفعول | | |
| ٥ | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | | |
| ٦ | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي. | | |
| ٧ | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول | | |
| ٨ | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول | | |
| ٩ | صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول | | |
| ١٠ | صورة من شهادة التوطين سارية المفعول | | |
| ١١ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة | | |
| ١٢ | العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بمسمى الشركة | | |
| ١٣ | صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل -إن وجد من ابشر | | |
| ١٤ | نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق رقم ٤) | | |
| ١٥ | شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية " سمة " توضح حالة السجل الائتماني | | |

## ١٢. سرية المعلومات:

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

# القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. **دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**

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

٢. **الاستفسار حول بيانات المنافسة:**

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص ولا تقبل الاستفسارات الخطية التي تقدم للأمانة قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

٣. **معاينة الموقع:**

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية ونافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

# القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة أو عن طريق المنصة.

### ٣. سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤. تعديل العطاء:

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

### ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

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

### ٦. إعلان الفائز:

١/٦ تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:

- **مقدم العطاء الفائز.**
- **معلومات عن المزايدة.**
- **القيمة الإجمالية للعرض الفائز.**
- **مدة تنفيذ العقد ومكانه.**

٢/٦ يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الاستثمار

# القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

## ١. الترسية والتعاقد:

١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

٢/١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال الإجراءات توقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١ **يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية (١. إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ٢. إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات ٣. إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً).**

٥/١ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

## ٢. فترة التوقف:

إعلان الأمانة عن فترة توقف – تحددها الأمانة بحيث لا تقل عن ٥ أيام ولا تزيد عن ١٠ أيام – وذلك بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، ولا يتم اعتماد الترسية أو توقيع العقد خلال هذه الفترة حتى يتمكن المتنافسين من التظلم من قرار الترسية ولا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء هذه الفترة.

## ٣. تسليم الموقع:

١/٣ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم مُوقّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرص، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٣ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه الوطني، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

# القسم السادس: الاشتراطات العامة

## ١. توصيل الخدمات للموقع:

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

٢/١ وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.

## ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

١. يلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني مفصل يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.

٢. يلتزم المستثمر الذي يتم ترسية العقد عليه وخلال شهر من تاريخ الترسية بتقديم برنامج زمني مفصل، يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.

٣. يعد البرنامج الزمني الذي سيقدمه المستثمر ملزماً له في حال إقراره أو بعد التعديل عليه من قبل الأمانة، ويعد من مستندات العقد الإلزامية.

٤. يلتزم المستثمر بتقديم تقرير فني عن كل مرحلة من مراحل التجهيز والإنشاء وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد، موضحاً به نسبة الإنجاز، وحالة الأعمال بالموقع، وأي تفاصيل أخرى تطلبها الأمانة.

٥. في حال مخالفة المستثمر للبرنامج الزمني المعتمد أو التأخير عن تنفيذ أحد مراحله تقوم الأمانة بإخطار المستثمر لتصحيح الوضع وتدارك التأخير خلال مدة تحددها الأمانة في إخطارها، لا تقل عن أسبوع.

٦. إذا انقضت المدة المحددة في الإخطار ولم يقم المستثمر بتصحيح الوضع وتدارك التأخير ولم يقدم للأمانة مبررات معتبرة تقبل بها الأمانة، فيعتبر ذلك إخلال من المستثمر، وفي حال التكرار يحق للأمانة فسخ العقد.

٧. يحق للأمانة فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء -وبشرط عدم وجود سبب خارج عن إرادة المستثمر- في الحالات التالية:

**أ-** إذا لم يبدأ المستثمر في تنفيذ البرنامج الزمني وفوات (٢٥٪) من فترة التجهيز والإنشاء.

**ب-** إذا تكررت حالات مخالفة البرنامج الزمني المقدم من المستثمر والمعتمد من الأمانة مرتين متتاليتين أو ثلاث مرات متفرقة وذلك بعد إخطار المستثمر.

**ت-** عدم الانتهاء من تنفيذ أعمال المشروع وجاهزيته للتشغيل الفعلي عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، وعدم تقديم مبررات توافق عليها الأمانة.

٨. في حال فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء يلتزم المستثمر بسداد عطائه المالي عن هذه الفترة، وتسليم الموقع بما عليه من انشاءات للأمانة، ولا يحق له المطالبة بمقابل مالي عن هذه الانشاءات، لتسببه في تعطيل التنمية وتوطين الخدمة المستهدفة بالموقع.

## ٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

## ٤. تنفيذ الأعمال:

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

## ٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللاطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي: https://www.amana-md.gov.sa/

## ٦. حق الأمانة في الإشراف:

١/٦ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.

٢/٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٦ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٦ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

## ٧. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه بمسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

## ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، يتم الالتزام بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله ويعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة أصحاب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط.

## ٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها, على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

## ١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:

١/١٠ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى ثلاثين يوم من بداية السنة الايجارية.

٢/١٠ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه.

## ١١. ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية.

## ١٢. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للأمانة إلغاء العقد إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع الاستثماري لدى الأمانة أو عدم وجود حلول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع، أو خدمة، أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة ،أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض

## ١٣. فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

١/١٣ إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.

٢/١٣ إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوما من تاريخ الإنذار.

٣/١٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي لمدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية السنة الإيجارية.

٤/١٣ إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.

٥/١٣ إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات

٦/١٣ للأمانة الحق في فسخ العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن أو التنازل عنه دون موافقة الأمانة وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.

٧/١٣ وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقدم الورثة خلال ٩٠ تسعون يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

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

١/١٤ يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت الموقع بحالة جيدة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.

٢/١٤ في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (١٥) وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقرار من المستثمر بتحمله أجرة استغلال الموقع من تاريخ الإنهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.

٣/١٤ يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمباني لضمان جاهزيتها وصلاحيتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية المباني في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجرة الموقع أثناء تلك الفترة.

٤/١٤ يتعهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية اللازمة، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

٥/١٤ يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

## ١٥. الغرامات

١/١٥ في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صله، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.

٢/١٥ على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحدوث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

## ١٦. متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٦ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٦ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٦ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعا لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤/١٦ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.

٥/١٦ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٦/١٦ الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك

٧/١٦ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

## ١٧. أحكام عامة:

١/١٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣/١٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢هـ ومايطرأ عليهما من تعديل.

٥/١٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الاستثمار

# القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

## ١. مدة العقـد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر.

## ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار

## ٣. العائد السنوي وموعد سداده:

١/٣ يكون العائد السنوي المستحق للأمانة عبارة عن مبلغ إيجار سنوي ثابت يدفع في بداية كل سنة إيجارية، بالإضافة إلى نسبة مشاركة عبارة عن نسبة مئوية تُستحق للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع تدفع في نهاية كل سنة إيجارية، بزيادة دورية مقدارها (٥٪) كل (٥) خمس سنوات تسري على الإيجار السنوي الثابت.

٢/٣ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سداد الإيجار السنوي الثابت في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى- عشرة أيام من بداية السنة الايجارية، وإذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه، أما نسبة المشاركة فيتم سدادها في نهاية السنة الإيجارية وبحد أقصى- عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية التالية.

٣/٣ يلتزم المستثمر بسداد النسبة المئوية المستحقة للأمانة من الإيراد السنوي للمشروع، والتي تمثل نسبة محددة من قبل مقدم العطاء وتحسب من الإيراد الكلي قبل خصم الضريبة والتكاليف والزكاة وأي مصاريف أخرى وفقًا للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى الأمانة، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية التالية، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر.

٤/٣ في حال تم الانتهاء من التجهيز والانشاء والتشغيل قبل انتهاء فترة السماح المذكورة أعلاه فتستحق الأمانة نسبة المشاركة المستحقة للأمانة من الإيراد السنوي للمشروع، وذلك بداية من تاريخ بداية التشغيل الفعلي للمشروع كلياً أو جزئياً، على أساس نسبة المدة المتبقية من السنة.

٥/٣ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الإيجار السنوي الثابت، ونسبة المشاركة المستحقة للأمانة، وذلك طبقاً للأنظمة المعمول بها.

٦/٣ يقوم المستثمر بتقديم تقارير شهرية للأمانة عن حجم الإيراد للمشروع، على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير لتكون لحظية إن أمكن.

٧/٣ يتم تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي

٨/٣ يحق للأمانة إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.

٩/٣ يحق للأمانة أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الاستثمار

### ٤. زيادة الأجرة السنوية:

تزيد الأجرة السنوية الثابتة المستحقة للأمانة من دخل المشروع بنسبة (٥٪) من الايجار المستحق للأمانة بعد الخمس سنوات الأولى من بداية مدة العقد، على ان تكون الزيادة كل خمس سنوات بشكل تراكمي.

### ٥. النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "متعدد الاستخدامات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٦. مرافق الموقع الاستثماري:

- نشاط تجاري
- نشاط سكني
- نشاط إداري
- نشاط تعليمي
- نشاط سياحي
- نشاط ترفيهي

يكون للمستثمر الحق في إضافة أي مرفق لمرافق المشروع بما يتوافق مع طبيعة المشروع بعد أخذ الموافقة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

### ٧. الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية

### ٨. المسؤولية عن المخالفات:

المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأنشطة في الموقع

### ٩. اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/٩ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ...إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ..... إلخ.

٢/٩ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريرا دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

٣/٩ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.

٤/٩ 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، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٥/٩ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

## ١٠. الاشتراطات الأمنية:

١/١٠ الالتزام بتفعيل الاشـتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشـف والحراسـة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٢/١٠ تأمين حراسـة على المنشـآت وذلك وفق تعميم سـعادة مدير عام الشـؤون المالية والإدارية بوزارة الشـئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

## ١١. تأمين غرفة إسعافات أولية:

على المسـتثمر تأمين غرفة إسـعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشـتراطات الصـحية لغرف الإسـعافات الصـادرة من الإدارة العامة لصـحة البيئة بوزارة البلديات والاسـكان) وتحت إشراف شـخص مدرب على إجراء الإسـعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## ١٢. اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل المشروع وكيفية الوصول إليه، ويلتزم بتطبيق جميع ما ورد من اشتراطات تخص ذلك.

## ١٣. اللوحات الإعلانية:

يلتزم المسـتثمر بتطبيق الاشـتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصـادرة من وزارة البلديات والإسـكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.

## 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 لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

## ١٥. متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعي في تصـميم المشـروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لنظام حقوق الأشـخاص ذوي الإعاقة ودليل الوصـول الشـامل للأشخاص ذوي الإعاقة.

# القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

## ١. الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواد المرجعية

يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:

١/١ الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان https://momah.gov.sa/ar

٢/١ نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.

٣/١ الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.

٤/١ المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.

٥/١ الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

٦/١ الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa

٧/١ الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.

٨/١ اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.

٩/١ اشتراطات التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة المدينة المنورة

١٠/١ كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:

١,١٠,١. **كود البناء السعودي العام (SBC201)**
١,١٠,٢. **مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)**
١,١٠,٣. **الكود السعودي الكهربائي (SBC401)**
١,١٠,٤. **الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)**
١,١٠,٥. **الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)**
١,١٠,٦. **الكود السعودي الصحي (SBC701-702)**
١,١٠,٧. **الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)**

١١/١ الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية، والإنشائية، والكهربائية، والميكانيكية.

١٢/١ الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط والمرافق التابعة في محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة

**لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي:**

https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1

**أو من خلال مسح الكود التالي:**

## ٢. الاشتراطات التنظيمية:

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

# القسم التاسع: تقييم العروض

١. سرية تقييم العروض:

١/١ تلتزم الجهة المتعاقدة 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 المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

٢. معايير تقييم العروض:

تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:

١/٢ يجوز اعتبار العروض غير ممتثلة لأسباب متعدّدة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:

- قُدّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدّد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقَّع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمّن العرض أيًّا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
- إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدّد أو مبهماً.
- إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدّم الضمان البنكي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.

٢/٢ كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير ممتثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها.

٣/٢ يعتبر العرض مجتاز فنيًا إذا تم الحصول على نسبة ٧٠٪ وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.

٤/٢ يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية وفي نسبة المشاركة في الإيرادات.

٥/٢ يكون تقييم العروض فنياً حسب التفصيل الآتي:

| القدرات | | البنود التفصيلية | معايير التقييم | وزن معايير التقييم (%) | التقييم (%) |
|---|---|---|---|---|---|
| التقييم الفني | القدرات الفنية | المعايير الفنية | تقديم التصاميم المبدئية والتصوّر ومراعاتها لموجّهات التصميم مع هوية المدينة المنورة والفكرة الإبداعية | ٢٥ | |
| | | | تناغم مكونات المشروع لتحقيق دورة حياة اقتصادية مستدامة | ١٠ | |
| | | | عدد وحالة المشاريع المنفّذة خلال الخمس سنوات الأخيرة | ١٠ | |
| | | | خطة التنفيذ والجدول الزمني للمشروع | ١٠ | |
| | القدرات المالية | المعايير المالية | دراسة جدوى تفصيلية للمشروع تحتوي:<br>• المقدمة واهداف المشروع.<br>• التحليل السوقي.<br>• الدراسة الفنية.<br>• الدراسة المالية.<br>• المخاطر والتحديات. | ٢٠ | |
| | | | تقديم القوائم المالية المعتمدة لمدة سنتين على الاقل | ١٥ | |
| | | | تقديم الحالة الائتمانية المعتمدة (سمة) | ٥ | |
| | | | خطة التمويل والية تغطية تكلفة المشروع | ٥ | |
| الإجمالي | | | | ١٠٠ | |

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

## ٣. مرحلة التقييم المالي:

١/٣ يكون تقييم العروض المالية للمشاريع المجتازة فنياً حسب التفصيل الآتي:

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

٢/٣ يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الأجرة السنوية) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.

٣/٣ يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (نسبة المشاركة في الإيرادات) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.

٤/٣ يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.

٥/٣ مثال توضيحي **(جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):**

| البند | العرض الأول | العرض الثاني |
|---|---|---|
| الأجرة السنوية | ٥٠ مليون ﷼ | ٥٥ مليون ﷼ |
| نسبة المشاركة في الإيرادات | ٤٠٪ | ٣٠٪ |
| درجة تقييم البند الأول (من ٦٠٪) | ٥٥ | ٦٠ |
| درجة تقييم البند الثاني (من ٤٠٪) | 40 | ٣٠ |
| الدرجة النهائية | 95 | ٩٠ |
| **ترتيب العروض** | **أفضل عرض** | **ثاني أفضل عرض** |

## ٤. تصحيح العروض:

١/٤ على لجنة الاستثمار مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.

٢/٤ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.

٣/٤ إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.

٤/٤ يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

## ٥. فحص العروض:

١/٥ تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:

٢/٥ تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.

٣/٥ إذا لم يقدم صاحب العرض أياً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة ويصادر الضمان البنكي.

٤/٥ إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

## ٦. إعلان الفائز:

١. تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
- مقدم العطاء الفائز.
- معلومات عن المزايدة.
- القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
- مدة تنفيذ العقد ومكانه.

٢. يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الاستثمار

# القسم التاسع: المرفقات

## نموذج تقديم عطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على تقاطع طريق رافع بن خديج مع طريق مراره بن الربيع الاوسي

**سعادة وكيل الأمين للاستثمار**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية رقم (---------- ) المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ---------- المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على تقاطع طريق رافع بن خديج مع طريق مراره بن الربيع الاوسي وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

| قيمة الايجار الثابت للسنة الأولى (﷼) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة | |
|---|---|
| رقماً | كتابةً |
| | |

| نسبة المشاركة فى الإيرادات % غير شامل ضريبة القيمة المضافة | |
|---|---|
| رقماً | كتابةً |
| | |

| زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| م | الفترة | نسبة الزيادة | قيمة الأجرة | عدد السنوات | نسبة مشاركة الإيرادات | إجمالي القيمة الكلية للفترة |
| 1 | الخمس سنوات الأولى | لا يوجد | | 1 | كامل حصة الأمانة من الإيرادات وفقاً لنسبة المشاركة في الإيرادات | |
| | | | (لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء | 2.5 | | |
| | | | | 1.5 | | |
| 2 | الخمس سنوات الثانية | %5 | | 5 | | |
| 3 | الخمس سنوات الثالثة | %5 | | 5 | | |
| 4 | الخمس سنوات الرابعة | %5 | | 5 | | |
| 5 | الخمس سنوات الأخيرة | %5 | | 5 | | |

أمانة منطقة المدينة المنورة
وكالة الاستثمار

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| الشركة / المؤسسة | | | | | | | | | | |
| السجل التجاري | | | | | | | | | | |
| صادر من | | بتاريخ | | | | | | | | |
| هاتف | | جوال ( 1 ) | | | | | | | | |
| فاكس | | جوال ( 2 ) | | | | | | | | |
| ص. ب. | | الرمز البريدي | | | | | | | | |
| العنوان | | | | | | | | | | |

الاسم:

التوقيع:

**يمكنكم مسح الرابط للوصول لجميع المرفقات**

أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality

920022940 INV@amana-md.gov.sa 0148217187 X@AmanaInv