

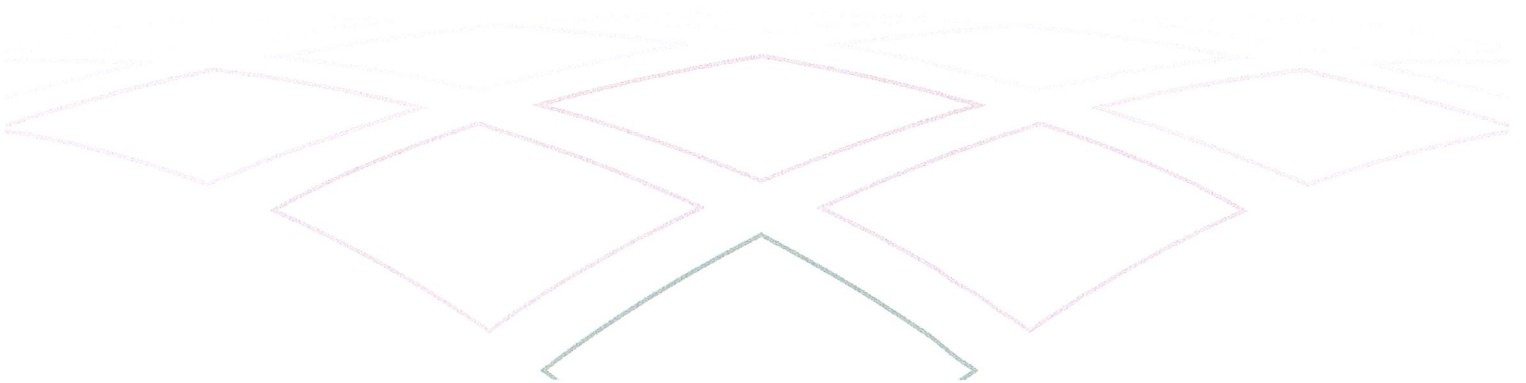


الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

كراسة الشروط والمواصفات

الخاصة باستثمار أرض بحي السوق بمدينة الدمام

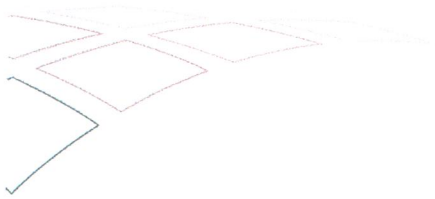
لعام 1446هـ



التنبيهات

- التأكد من أن الضمان البنكي الابتدائي بقيمة 2% من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، ساريا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد.
 - التأكد من كتابة البيانات المطلوبة في خطاب تقديم العطاء وتوقيعه وختمه.
 - التأكد من إرفاق كامل المستندات المطلوبة والموضحة في (قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة).
 - يقوم المتنافس بتقديم عرضه بكامل مستنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي 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 موجهة لإدارة التسويق.
 - وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهاً لإدارة التسويق:
- الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود
ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.
- مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند (4/4).





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة: 4
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات 5
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد 5
- مقدمة: 6
- وصف الموقع 7
- 3- الغرض من التأجير والاستثمار: 7
- 4- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم: 7
- 5- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض: 9
- 6- ما يحق للهيئة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف: 9
- 7- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع: 10
- 8- الاشتراطات العامة 10
- 9- الاشتراطات الخاصة 14
- 10- الاشتراطات الفنية 15
- 11- تقييم العروض 18
- 12- إقرار من المستثمر 21
- 13- نموذج تقديم العطاء 22
- 14- نموذج تقديم العرض الفني (المختصر) 23
- 15- الرفع المساحي الخاص بالموقع 25



أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة:

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعته نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً:

تسلسل	المستند	تم إرفاقه	لم يتم إرفاقه
1	نموذج العطاء		
2	تفويض رسمي موثق أو وكالة شرعية (إذا قام بتوقيع العطاء ومرفقاته شخص غير صاحب العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة من شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
10	صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
12	صورة من تسديد الزكاة والضريبة		
13	شهادة خبرة شركة المقاولات التي سيسند لها التنفيذ		
14	طباعة وثيقة إثبات العنوان الوطني من موقع سبل		
15	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مع نموذج الإقرار موقعاً		
16	العرض الفني		
17	تقرير سمة		
18	نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)		
19	القوائم المالية		
20	ملف مفصل لفكرة المشروع والأنشطة المراد إقامتها		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد اقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد.
العقار	هي أرض تحدد الهيئة موقعها والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الهيئة	الهيئة العامة لعقارات الدولة
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وإدارة مثل هذه المشروعات
المزايدة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الهيئة عند تأجير العقارات
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان واستلام المظاريف	حسب المدد المنصوص عليها في إعلان منصة قرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	
موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج	
موعد اخطار الترسية	تحده الهيئة
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ اشعار الهيئة للمستثمر بمراجعتها
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع



مقدمة:

فرصة استثمارية بنظام المنافسة العامة بين المستثمرين وفقاً للإيضاحات المدونة في كراسة المنافسة، حيث تضمنت كراسة الشروط والمواصفات المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة وهي كما يلي:

1. القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة.
 2. التعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد.
 3. معرفة الالتزامات المترتبة على المستثمر وفهمها لتمكينه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم، يحقق في ذات الوقت أهداف الهيئة من المشروع.
- وترحب الهيئة بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات عن طريق وسائل التواصل الموضحة أدناه:

1- التوجه إلى إدارة التسويق في المبنى الرئيسي للهيئة وتقديم الاستفسار.

2- أو على الهاتف. (920022447)

3- أو عن طريق البريد الإلكتروني (Marketing@spga.gov.sa).



وصف الموقع

عبرة عن 8 قطع تجارية سكنية بمساحة إجمالية تقدر 2,389م² حسب الرفع المساحي المرفق بالكراسة

الموقع



p

إنشاء وتشغيل وإدارة مبنى يشمل أحد الاستخدامات التالية: تجاري - سكني بعدد أدوار تصل إلى 8 أدوار.

4- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1/4 من يحق له دخول المزايدة:

1/1/4 يحق للشركات والمؤسسات والأفراد ذو الخبرة في التطوير والاستثمار العقاري التقدم في هذه المزايدة ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للهيئة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للهيئة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها.

2/1/4 يسري على الشركات الغير سعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/4 لغة العطاء:

1/2/4 اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز ان تكون باللغة الإنجليزية. 2/2/4 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول به في حالة الالتباس أو الاختلاف في المضمون.

3/4 مكان تقديم العطاء:

يقوم المتنافس بتقديم عرضه بكامل مستنداته مع عرض السعر مضافاً عليه أصل الضمان الابتدائي في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه ويسلم بأحد الطرق التالية:

1/3/4 تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجهة لإدارة التسويق.

2/3/4 وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهة لإدارة التسويق:

الهيئة العامة لعقارات الدولة - مدينة: الرياض، حي: السليمانية، شارع: الملك سعود



ص.ب: 7888 الرمز البريدي: 12621 الرقم الإضافي: 2811.

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند ((4/4)).

4/4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات قبل آخر موعد لتقديم العطاءات والمحدد في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5/4 تقديم العطاء:

1/5/4 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2/5/4 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من قبل شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

6/4 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:

1/6/4 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2/6/4 تدون الأسعار بالعطاء أرقاماً وكتاباً (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/4 لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر، يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه على خطاب رسمي صادر من مقدم العطاء.

7/4 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللهيئة الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول ولا يعاد الضمان إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل انتهاء مدة (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.

8/4 الضمان الابتدائي:

1/8/4 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ما قيمته (2%) من قيمة العرض (قيمة الأجرة السنوية)، 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 الهيئة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة.

2/8/4 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو أن تكون نسبة النقص في قيمة الضمان تتجاوز 10% من قيمة الضمان المطلوب، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9/4 موعد الافراج عن الضمان البنكي الابتدائي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة خلال (أربعة عشر) يوماً من تاريخ البت في المزايدة بالترسية على العرض.

10/4 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة بالإضافة إلى توفير عناصر التقييم المذكورة ببند (11) بتقييم العروض

5- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

1/5 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2/5 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الهيئة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات.

3/5 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافيه للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه. 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.

6- ما يحق للهيئة وللمستثمر قبل وائناء فتح المظاريف:

1/6 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للهيئة إلغاء المزايدة قبل موعد 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 بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع من تقدم بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطارهم به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً للجميع.

2/6 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يقع للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخبر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

3/6 تعديل العطاء:

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

4/6 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.

7- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1/7 الترسية والتعاقد:

1/1/7 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لتأجير والاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار وصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1/7 يتم إخطار من رست عليه المزايدة لمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات من توقيع العقد وتقديم الضمان النهائي (25% من قيمة العائد السنوي) ويكون ساري بمرور مدة العقد ، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الهيئة خلال المدة أو انسحابه يتم إلغاء حقه في الترسية ومصادرة الضمان. 3/1/7 يجوز للهيئة بعد أخذ الموافقة من صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة. فإذا لم يتوصل إلى هذا السعر، يطرح العقار في المزايدة مرة أخرى.

2/7 تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل، ويوقع المحضر من الهيئة والمستثمر خلال موعد أقصاه (ثلاثين) يوماً من تاريخ توقيع العقد ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك. وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعار مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

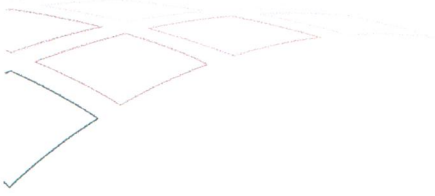
8- الاشتراطات العامة

1/8 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.

2/8 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مبدئياً عند تقديم العطاء على أن يلتزم المستثمر بتقديم برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار 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 المرسلة بطلب خطة تصحيحية يتم إشعاره بخطاب نهائي بإخلاء العقار وإزالة ما عليه من إحدائيات على نفقته أو إبقاءها إذا رأت الهيئة ذلك بعد الإشعار الثالث ومصادرة الضمانات.

3/8 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المبنى التجاري قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده.

4/8 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المبنى التجاري إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة من جهة هندسية مقيمة.

5/8 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:

1/5/8 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2/5/8 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة بأي خطأ يكون موجوداً والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3/5/8 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

4/5/8 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5/5/8 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6/5/8 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.

7/5/8 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 وخصم الوفر على المقاول.

6/8 حق الهيئة في الإشراف على التنفيذ:

1/6/8 للهيئة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعين استشاري

إذا رغبت.



2/6/8 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3/6/8 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.

4/6/8 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.

5/6/8 للهيئة حق الدخول للعقار ومعاينته لغرض التأكد من سلامته وأنه مستعمل لما خصص له، واتخاذ الإجراءات اللازمة في حال تبين ما يخالف ذلك

7/8 تقرير المفاوض والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاوض والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الهيئة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتيهما عن تنفيذ المبنى ومطابقته للمواصفات.

8/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

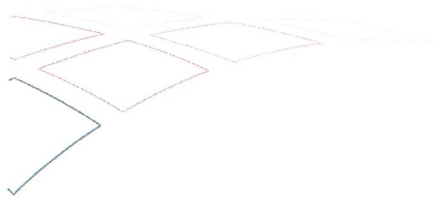
9/8 الاستثمار من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر استثمار العقار من الباطن أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بإرادتها المنفردة على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والسكنية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الهيئة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

10/8 موعد العائد الاستثماري: يسدد العائد الاستثماري السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها خلال 10 أيام من بداية كل سنة ميلادية وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد أو تأخر عن المدة المحددة، جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان النهائي بعد أن يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية بحقه.

11/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:



1/11/8 اتخاذ كافة الإجراءات 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 في وضع اللوحات الإرشادية وأجهزة اللطفاء حسب الحاجة.

2/11/8 عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/11/8 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4/11/8 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 الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.

12/8 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للهيئة 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 الطرف الثاني لحضر موجودات العقار المؤجرة (الموقع) وما أقيم به من منشآت. ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.

13/8 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق 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 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 مسبقاً في المحضر ويوقع عليه. كما يحق للهيئة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها بمدة أقصاها سنة واحدة.

14/8 أحكام عامة:

1/14/8 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للهيئة بمجرد تقديمها.

2/14/8 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد وما يوافق في الهجري.

3/14/8 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الهيئة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4/14/8 تخضع هذه المزايدة للألحة التصرف بعقارات الدولة الصادرة من الهيئة العامة لعقارات الدولة التعليمات والتفسيرات الصادرة منها.

9- الاشتراطات الخاصة

1/9 مدة العقد:

مدة العقد (300 شهر) (ثلاثمائة شهر) أي 25 سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (طبقاً لتالية تسليم الموقع الواردة في البند (2/7) شاملة فترة التجهيز والإنشاء الممنوحة للمستثمر في فقرة (2/9).

2/9 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية (24 شهراً) للتجهيز والإنشاء (مشمولة من مدة العقد)، ويعفى من أجرة هذه الفترة حال استكمال تنفيذ المشروع وفق الخطة الزمنية للتنفيذ الواردة في الفقرة (2/8)، على أن يتم تقسيم أجرة الثلاث سنوات التي تلي فترة التجهيز والإنشاء على الخمس سنوات الأولى من مدة العقد.

3/9 تحديد العقد:

يجوز للهيئة تجديد أو تمديد العقود المبرمة وفق ما تنص عليه اللائحة من استثناءات. على أن ذلك لا يعد إلزاماً على الهيئة.

4/9 النشاط الاستثماري المسموح به (المطلوب):

الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي الأنشطة المذكورة بالغرض من التأجير والاستثمار (المادة: 3) ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط. إلا بعد موافقة الهيئة على ذلك.

5/9 العائد الاستثماري السنوي للعقد:

أن العائد الاستثماري السنوي للعقد متزايد كل (5) خمس سنوات بنسبة 10%.

6/9 الاشتراطات المتعلقة بالبناء:

يلتزم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع وذلك بعد اعتماد الهيئة للمشروع أو حسب ما تراه الهيئة من تعديلات على أن يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع. ويجب مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والدرتادات النظامية حسب نظام البناء المعمول بها من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

7/9 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 امام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ. الموجودة بالمبنى 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 وتعكس 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 المبنى طوال فترة الدوام.
- الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- تطبيق دليل مشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

8/9 الاشتراطات الأمنية:

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

9/9 تأمين غرفة إسعافات أولية:

- 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.

10/9 اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

11/9 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

10- الاشتراطات الفنية

1/10 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

2/10 الاشتراطات التنظيمية:

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

3/10 اعتماد التصميم الابتدائي:

1/3/10 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للتسويق وعلاقات المستثمرين على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الهاتف - الصرف الصحي).

- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.

- واجهات لكامل عناصر المشروع.

- مناظير للمشروع.

- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان 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 جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني بالمواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

2/3/10 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

3/3/10 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.

- 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.

- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4/3/10 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).

- 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 والالكترونية (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 - جداول المواد والأجهزة.

- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

4/10 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1/4/10 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

2/4/10 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

3/4/10 اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

4/4/10 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

5/4/10 توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون في واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

6/4/10 يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات للنشاط التجاري/السكني



11- تقييم العروض

اشتراطات أساسية:

- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل المثال لا الحصر:
 - تقديم العرض بشكل مختلف عن الشكل المعتمد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يوقع العرض أو لم يتضمن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
 - إذا تضمن العرض اشتراطات أو عدله أو لم يقدم الضمان الابتدائي أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهريّة.
 - لا يعتبر العرض الفني مجتازاً في حال عدم توفر البنود الإلزامية والموضحة أدناه بجدول معايير التقييم.

أ. تقييم المعايير الخاصة بالمستثمرين
يعتبر العرض مجتاز إذا تم الحصول على 65 درجة وأعلى من مجموع التقييم الموضح بالجدول أدناه. (يتم قياس درجات المعايير للمتنافسين وفق أعلى البيانات المقدمة من المتنافسين في كل معيار).

ب. تقييم المعايير الخاصة بالمشروع
وهي المعايير التي تفاضل بين العروض فيما يخص جودة تنفيذ المشروع المطروح والعوائد التي سيتم تحقيقها للهيئة، لهدف قياس جودة وكفاءة المشروع المراد تنفيذه حسب طبيعة المشروع وبما يساهم في تحقيق الأهداف المرجوة منه.
وتنقسم إلى قسمين كالآتي:

1. معايير فنية خاصة بالمشروع (وتشكل 40% من الدرجة الموزونة)
وهي معايير للتعرف على ما سيتم القيام به من قبل المستثمر في تنفيذ المشروع، وماهي المدة الزمنية التي يحتاج لها في حال لم يتم تحديدها. (يتم قياس درجات المعايير للمتنافسين وفق أعلى البيانات المقدمة من المتنافسين في كل معيار، عدا ما ورد في وصف المعيار الفرعي في آلية القياس).

2. معايير مالية خاصة بالمشروع (وتشكل 60% من الدرجة الموزونة)
وهي معايير تقيس العائد المستحق للهيئة. (قيمة العطاء المقدم " الأجرة السنوية")
- يتم ترتيب العرض بشكل نهائي بناء على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين (1 و 2)



جدول معايير التقييم

المعايير الخاصة بالمستثمرين (نسبة الاجتياز 65%)			
المعايير الرئيسية	المعايير الفرعية	الوزن %	وصف المعيار الفرعي
المعايير الفنية الخاصة بالمستثمر	عدد المشاريع السابقة (إلزامي)	15	إجمالي عدد المشاريع السابقة المنفذة
	قيمة المشاريع السابقة (إلزامي)	20	إجمالي قيمة الاستثمارات الرأسمالية للمستثمر في المشاريع الجارية
	أحجام مسطحات البناء للمشاريع السابقة	10	إجمالي مساحة مسطحات البناء للمشاريع المنفذة
المعايير المالية الخاصة بالمستثمر	حالة القوائم المالية للثلاثة سنوات الأخيرة	10	حالة توفر القوائم المالية للشركة ومعرفة ما إذا هي مدققة أو لا
	حالة تقرير سمه (إلزامي)	20	معرفة حالة تعثر المستثمر مالياً
	نسبة المديونية	10	نسبة إجمالي الديون إلى إجمالي الأصول
	صافي الربح التشغيلي	15	= المبيعات - تكلفة السلع المباعة - النفقات التشغيلية



المعايير الخاصة بالمشروع			
المعايير الرئيسية	المعايير الفرعية	الوزن %	وصف المعيار الفرعي
المعايير الفنية الخاصة بالمشروع الدرجة الموزونة %40	وصف فكرة المشروع وصور تخيلية ونوع الأنشطة المراد اقامتها	30	وصف فكرة المشروع وصور تخيلية ونوع الأنشطة المراد اقامتها
	الجدول الزمني لتنفيذ المشروع (إلزامي)	20	خطة زمنية للتنفيذ مبدئية (تتضمن استخراج التراخيص، بدء الانشاء، التشغيل)
	حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع	20	إجمالي المساحات المبنية/مساحة الأرض، حيث يتم تحديد الدرجة بناءً على الفرق بين نسبة البناء المقدمة من المستثمر مع نسبة البناء المتاحة من الجهات التشريعية (مثل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان)
	صافي دخل المشروع مدعوماً بالإيرادات المتوقعة والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد	15	تقديم صافي دخل المشروع مدعوماً بالإيرادات المتوقعة والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد
	حجم النفقات الرأسمالية للمشروع	15	إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع
المعايير المالية الخاصة بالمشروع الدرجة الموزونة %60	قيمة الأجرة السنوية المستحقة للهيئة (إلزامي)	100	هي قيمة الأجرة السنوية المكتوبة بنموذج تقديم العطاء والمستحقة للهيئة





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

12- إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع الانظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.
- 5- الالتزام بتقديم كافة المستندات الواردة في الفقرة أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.
- 6- الالتزام بما ورد في قائمة التنبيهات (الصفحة 2) من كراسة الطرح.

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع



13- نموذج تقديم العطاء

للمزايدة العامة رقم () لعام (2025م) الخاصة باستثمار أرض تجارية سكنية
سعادة المدير عام الإدارة العامة للتسويق وعلاقات المستثمرين في الهيئة العامة لعقارات الدولة
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بموقعكم الإلكتروني بتاريخ () المتضمن رغبتكم باستثمار وإنشاء وتشغيل وإدارة أرض تجارية سكنية بحي السوق في مدينة الدمام، وحيث أننا لدينا الرغبة في استئجار 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 لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة) مع علمنا بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة 10% من قيمة الأجرة السنوية كل (5) خمس سنوات.

رقماً	كتابة
قيمة الأجرة السنوية	

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيعها من قبلنا وضمن بنكي يعادل 2% من قيمة عرضنا وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الاسم	التوقيع	الختم



الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

14- نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)

يتم تعبئة المطلوب أدناه على أن يقدم ملف مفصل لجميع المطلوب أدناه وموثق بالصور والتقارير

المعايير الخاصة بالمستثمرين

- إجمالي عدد المشاريع السابقة (الإلزامي):

البند	العدد
عدد المشاريع	

- إجمالي قيمة المشاريع السابقة (الإلزامي):

البند	قيمة
إجمالي قيمة المشاريع السابقة	

- إجمالي أحجام مسطحات البناء للمشاريع السابقة:

البند	بالمتر المربع
أحجام مسطحات البناء للمشاريع السابقة	

- القوائم المالية للشركة

يتم إرفاقها بالعرض الفني المفصل.

البند	سنوات
عدد سنوات القوائم المالية المرفقة (مع إيضاح القوائم المالية للسنوات المدققة وللننوات الغير مدققة)	

ويتم نسخ الصيغة واعتمادها على
الورق الرسمي للشركة

- حالة تقرير سمة (الإلزامي)

تم إرفاقها بالعرض الفني المفصل. ☐ نعم ☐ كلا

- نسبة المديونية للشركة حسب القوائم المالية لأخر سنة:

البند	النسبة
نسبة المديونية	

- صافي الربح التشغيلي للشركة حسب القوائم المالية لأخر سنة:

البند	القيمة
صافي الربح التشغيلي	





الهيئة العامة لعقارات الدولة
STATE PROPERTIES GENERAL AUTHORITY

المعايير الخاصة بالمشروع

- وصف مختصر لفكرة المشروع ونوع الأنشطة المراد إقامتها (على أن يتم إرفاق عرض مفصل عن فكرة المشروع:

- الخطة الزمنية المبدئية للتنفيذ (إلزامي):

المرحلة	المدة الزمنية (عدد الأشهر)	تاريخ البداية
التراخيص		من تاريخ استلام الموقع
الإنشاء		من تاريخ إصدار الترخيص
التشغيل		من تاريخ الانتهاء من الإنشاءات

على ألا تتجاوز المهلة الزمنية الممنوحة للمستثمر في فقرة (2/8)

- حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع:

البند	ويتم نسخ الصيغة بالمتن المربع
حجم مجموع مسطحات البناء للمشروع (مع توضيح نسبة المستغلة للبناء من مساحة الأرض)	

- صافي دخل المشروع لكامل مدة العقد:

البند	القيمة بالريال السعودي
الإيرادات المتوقعة	
المصاريف التشغيلية	
صافي دخل المشروع	

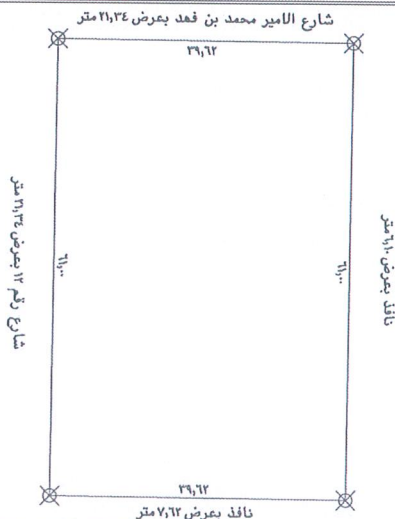
- قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع (يستثنى منها الأجرة السنوية للأرض):

البند	القيمة بالريال السعودي
قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع	





15-الرفع المساحي الخاص بالموقع





الهيئة العامة لمعارات الدولة

STATE PROPERTY GENERAL AUTHORITY

إدارة المساحة

كوكبي مسماس قرني ابل المملوكة بامتلك رقم
 51790300575 و تاريخ 14/2/8 التوفيق بني

السوق بمدينة الدمام

رقم التماسك	بيانات المساحة	تاريخ التماسك	التماسك	رقم التماسك	رقم التماسك
المنطقة	الشريحة	المساحة	رقم التماسك	رقم التماسك	رقم التماسك
النبي	الدوي	وتاريخه			
رقم التماسك	2211	رقم التماسك			
الجهة المصارعة	عبارات الدولة				
رقم عيية المصلحة في الويلة	4530015927				
الترتيب	شرايفات	ملاحظات			
1	2546057 4033	410817 5756			
2	242755 4480	410818 2100			
3	242757 4480	410857 3029			
4	244065 9913	410657 1915			
المساحة					
المربع	W05 64 / U78	الخطاط العنقري			
التوقيعي					

خالي من الشواهد والتفتيات

الحدود والقطر والعمالة		حساب المساحة	
الارتفاع	حساب المساحة	حساب المساحة	حساب الطول
الارتفاع	حساب المساحة	حساب المساحة	حساب الطول
شمال	شمال	شمال	شمال
جنوب	جنوب	جنوب	جنوب
شرق	شرق	شرق	شرق
غرب	غرب	غرب	غرب
المساحة 2	المساحة 2	المساحة 2	المساحة 2

