

# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة في المدينة المنورة  
وإقامة لوحات دعائية وإعلانية عليها



# لماذا أستثمر مع أمانة منطقة المدينة المنورة؟

## البعد الديني والتاريخي

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

## البعد السياحي

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

ثاني المدن  
السعودية في  
متوسط الهجرة  
للسكن والعمل

10 أيام  
ارتفاع متوسط  
إقامة الزائر  
لعام 2023

18+ مليون  
زائر  
خلال 2024

7 عالميًا  
في مؤشر  
الأداء السياحي

## النهضة الحضارية

تقدمت المدينة المنورة 11 مرتبة عالميًا في مؤشر IMD للمدن الذكية 2024

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

## مستقبل مشرق

تراث المدينة  
AL MADINAH HERITAGE

شركة داون تاون  
السعودية  
Downtown Company

رؤى المدينة القابضة  
Rua Al Madinah Holding

السيرة  
alsirah

SEVEN  
مشاريع الترفيه السعودية  
SAUDI ENTERTAINMENT VENTURES

مدينة المعرفة الاقتصادية  
Knowledge Economic City



## الملخص التنفيذي للفرصة:

الموقع	نواحي متفرقة في المدينة المنورة
مساحة المشروع	1,764.27 م <sup>2</sup> (ألف وسبعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً تقريباً)
مدة العقد	(15) خمسة عشر سنة
فترة التجهيز والإنشاء	10 %
قيمة الكراسة	<u>(2000) ألفان ريال</u> السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي "فرص"

## طريق التقديم:

1. يتم تقديم عطاءات المنافسة من قبل المستثمرين عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>.
2. تقديم أصل الضمان البنكي:
  - في ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقيّد بالموعد والمكان المحدد، مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع المشار إليه عند تقديم العطاء.
  - لا يقل سريان مفعول الضمان البنكي عن (90) تسعون يوماً من تاريخ فتح المظاريف وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء المقدم.
  - في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق الموقع الإلكتروني 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 رمز QR أو اضغط [هنا](#) للوصول للموقع.



## فهرس المحتويات:

٤.....	القسم الأول: مقدمة ووصف العقار.....
١٤.....	القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم.....
١٧.....	القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....
١٨.....	القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....
١٩.....	القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار.....
٢٠.....	القسم السادس: الاشتراطات العامة.....
٢٥.....	القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.....
٢٩.....	القسم الثامن: الاشتراطات الفنية.....
٣٣.....	القسم التاسع: تحليل العروض.....
٣٠.....	القسم العاشر: المرفقات.....

## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

## ١- تعريفات:

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

## ٢- مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (6) جسور مشاة، وإقامة لوحات دعائية وإعلانية عليها في المدينة المنورة، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة، وتهدف الأمانة من خلال هذا المشروع إلى:

- تحسين جودة الحياة: تحسين جودة الحياة لسكان وزوار المدينة المنورة من خلال توفير وسائل التنقل الآمن.
  - زيادة الشفافية والمسؤولية: تحفيز مقدمي الخدمات من خلال إتاحة المعلومات المتعلقة بحجم الأعمال المتوقعة من هذه الفرصة وتحديد الأهداف المرجو تحقيقها من خلال هذه الشراكة.
  - تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص: تشجيع الشراكة بين الأمانة والقطاع الخاص لتبادل الخبرات والموارد والابتكارات من أجل تحسين جودة الخدمات المقدمة.
- وتهيئ 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 استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:



## بيانات مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة:

[inv@amana-md.gov.sa](mailto:inv@amana-md.gov.sa)

920022940

0148217187

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



## ٣- وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة إعلانية	نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة إنشاء وتشغيل وصيانة لوحات دعائية وإعلانية على الجسور – وجهين على كل جسر.	مكونات انشاط
جسر مشاة على طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز مقابل السوق المركزي	مواقع الجسور
جسر مشاة على طريق الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز	
جسر مشاة على طريق الهجرة - مخطط الإسكان	
جسر مشاة على طريق الهجرة -غرب مسجد قباء	
جسر مشاة على طريق السلام -غرب المسجد النبوي	
جسر مشاة على طريق الأمير نايف بن عبد العزيز - الجرف	
الحدود والأبعاد والأطوال الخاصة بالموقع المستثمر تكون وفقاً لبطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة	حدود العقار
1,764.27 م <sup>2</sup> (ألف وسبعمائة وأربعة وستون متراً مربعاً تقريباً)	مساحة المشروع

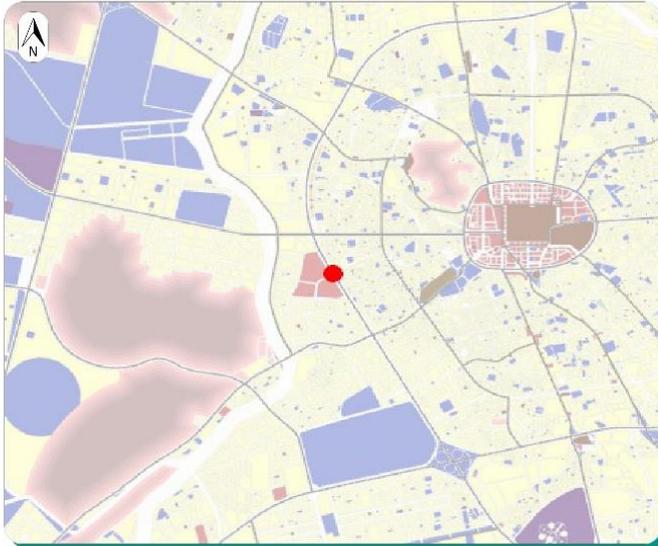
## بيانات أخرى:

- 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.
- وجود أي إشغالات في الموقع لا يؤثر على تنفيذ الأعمال، ويكون المستثمر مسؤولاً عن معالجتها قبل بدء تنفيذ المشروع وعلى نفقته الخاصة، دون أي التزام على الأمانة أو تحملها لأي تكاليف.
- الخدمات الأخرى: تسعى أمانة منطقة المدينة المنورة من خلال هذه الفرصة إلى تحقيق الاستخدام الأمثل لجسور المشاة لذا يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة توفير كافة الخدمات اللازمة لتحقيق أهداف الفرصة الاستثمارية وعلى سبيل المثال وليس الحصر (المصاعد الكهربائية – الإضاءة – خدمات الوصول الشامل – الشاشات الدعائية).

## ٤- بطاقة وصف المشروع - الموقع الأول:

بطاقة وصف مشروع  
جسر مشاة طريق الملك عبد الله بن عبد العزيز مقابل السوق المركزي

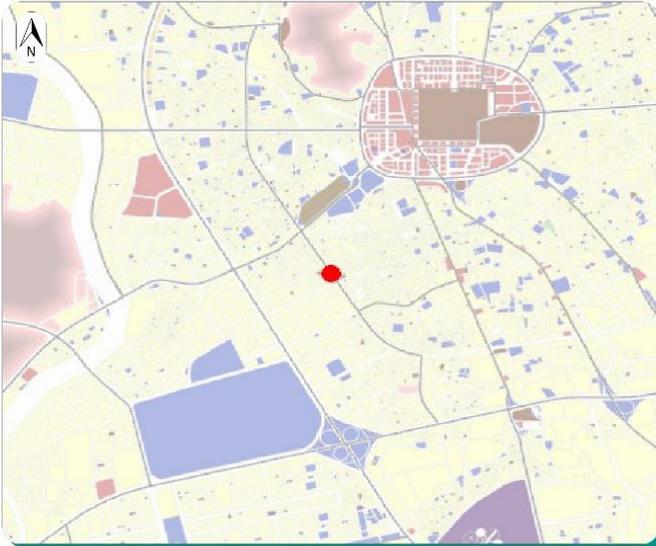
المساحة	352.39 م	اسم المدينة	المدينة المنورة		رابط الوصول للموقع
رقم المخطط	0	رقم القطعة	0		
الاستخدام المعتمد	مرافق عامة و نقل ومواصلات	اسم الحى	حى الأصيفرين & حى حرة الوبرة	اسم البلدية	
النشاط المقترح	شاشة اعلانية	نوع التأجير	طويل الاجل		Date : 2025-05-27 Time : 28:02:46



## بطاقة وصف المشروع – الموقع الثاني:

بطاقة وصف مشروع  
جسر مشاة طريق الأمير عبد المجيد بن عبد العزيز

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة			المساحة	288.53000000000003 م
QR Code	0			رقم المخطط	0
	بلدية قباء	اسم البلدية	حي المغسلة & حي الظاهرة	اسم الحي	مرافق عامة و نقل ومواصلات
Date : 2025-05-28 Time : 28:02:46	طويل الاجل			نوع التأجير	شاشة اعلانية

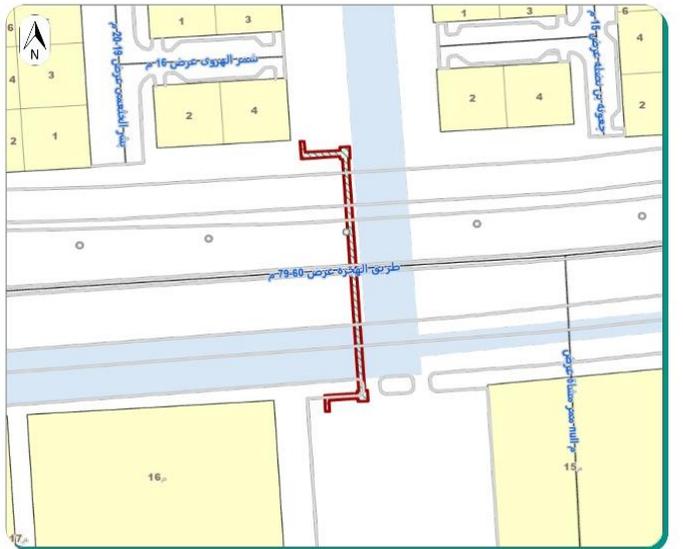
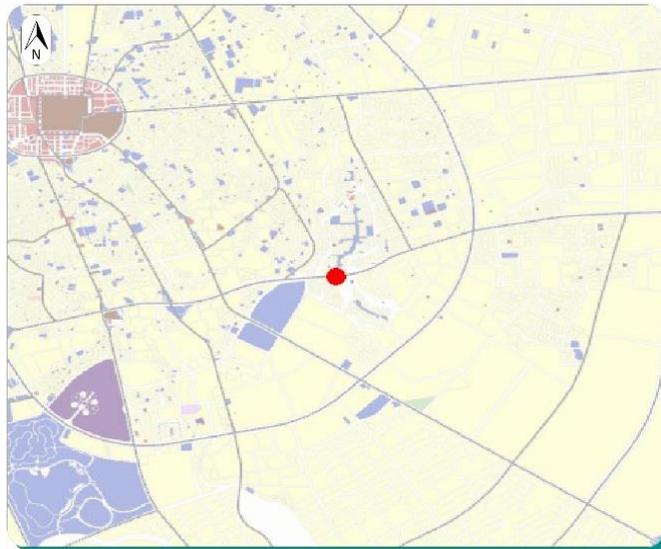
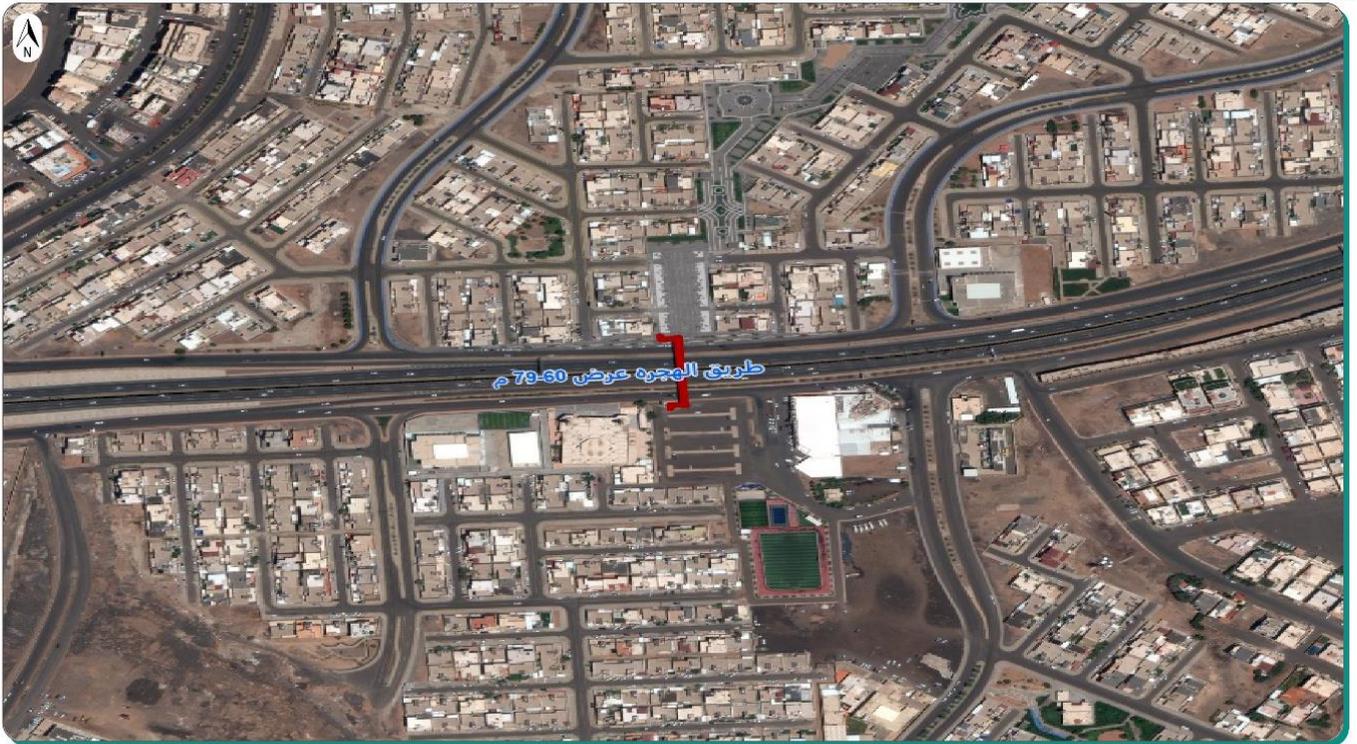


## بطاقة وصف المشروع – الموقع الثالث:

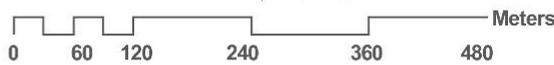
أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality

بطاقة وصف مشروع  
جسر مشاة طريق الهجرة بمخطط الإسكان

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة		اسم المدينة	203.76 م	المساحة
	0		رقم القطعة	0	رقم المخطط
	بلدية العوالي	اسم البلدية	حي الأسكان & حي وادي مهزور	اسم الحي	مرافق عامة و نقل ومواصلات
Date : 2025-05-28 Time : 28:02:46	طويل الاجل		نوع التأجير	شاشة اعلانية	النشاط المقترح



مقياس الرسم 1:2000



Coordinate system :

Projection:  
Universal Transverse Mercator (UTM)  
Datum: WGS 1984  
Zone : 37N

بطاقة وصف المشروع – الموقع الرابع:

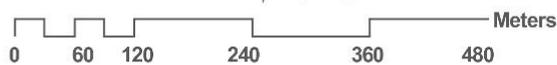


بطاقة وصف مشروع  
جسر مشاة طريق الهجرة غرب مسجد قباء

المساحة	307.14 م	اسم المدينة	المدينة المنورة		رابط الوصول للموقع
رقم المخطط	0	رقم القطعة	0		
الاستخدام المعتمد	مرافق عامة و نقل ومواصلات	اسم الحي	حي العصابة & حي الدويمة	اسم البلدية	
النشاط المقترح	شاشة اعلانية	نوع التأجير	طويل الاجل		Date : 2025-05-28 Time : 28:02:46



مقياس الرسم 1:2000



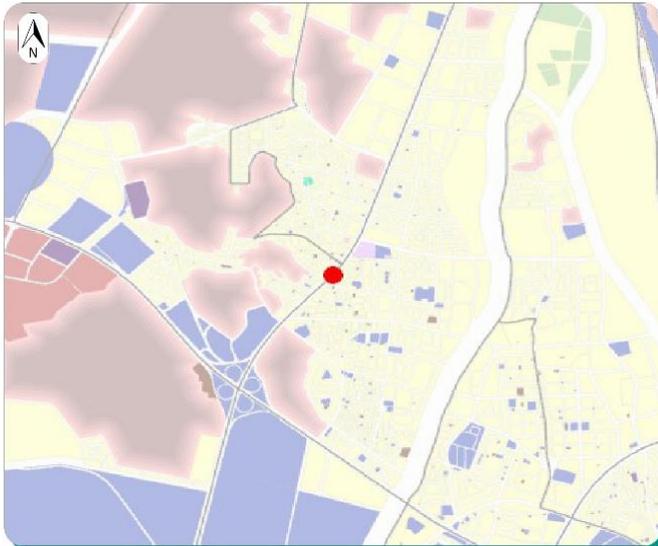
Coordinate system :  
Projection:  
Universal Transverse Mercator (UTM)  
Datum: WGS 1984  
Zone : 37N



## بطاقة وصف المشروع – الموقع السادس:

بطاقة وصف مشروع  
جسر مشاة طريق الأمير نايف بن عبد العزيز بالجرف

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة		اسم المدينة	م 282.17	المساحة
	0		رقم القطعة	0	رقم المخطط
	بلدية أحد	اسم البلدية	حي النخيل & حي البركة	اسم الحي	مرافق عامة و نقل ومواصلات
Date : 2025-05-28 Time : 28:02:46	طويل الاجل		نوع التاجير	شاشة اعلانية	النشاط المقترح



## ٥- المواعيد المتعلقة بالفرصة:

التاريخ	البيان
22 ذو القعدة 1446هـ الموافق 20 مايو 2025م	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

## القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

### ١. من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات أو المؤسسات 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.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢. لغة العطاء:

- 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 ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند 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. ويتم تسليمها باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة كما يمكن إرساله بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ 5 أيام عمل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

### 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:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله ظرفين منفصلين (العرض الفني) والعرض (المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه وبريده الإلكتروني مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر رفع بلاغ وإرفاق ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً من خلال أحد الطرق التالية:
  - من خلال المنصة (بلاغ الدعم الفني - إنشاء تذكرة داعم)
  - التواصل مع الرقم الموحد للمنصة على الرقم 199040
  - البريد الإلكتروني [inv@momah.gov.sa](mailto:inv@momah.gov.sa)
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

## ٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه 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 (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، يجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) 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:

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) 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 (90) تسعون يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف ب 5 خمسة أيام عمل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097، حي المبعوث 3558، الرمز البريدي 42367)

## 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. 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.

## ١٢. مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

م	المستند	تم الارقاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
10	صورة من شهادة التوطين سارية المفعول		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
12	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بمسمى الشركة		
13	صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل - إن وجد من أبشر		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق رقم 3)		

## 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 وفقاً 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 عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية وناحية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، 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 عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه 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 مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### ٦. إعلان الفائز:

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

## القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### ١. الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- 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، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 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.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
  - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
  - إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات.
  - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 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 (5) خمسة أيام ولا تزيد عن (10) عشرة 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:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقِع 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.
- 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:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، 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. البرنامج الزمني للتنفيذ:

- 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.
- كما يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني لتنفيذ وتشغيل المشروع محل المنافسة توافق عليه الأمانة.

### ٣. الموافقات والتراخيص:

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

### ٤. تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الأعمال الإنشائية والدراسات البيئية المختصة إلى من 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 ألتزم 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 لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A+)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: <https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>
- ويكون من مهام المكتب وواجباته:
  - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
  - 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 التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

### ٦. حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات ومواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.

- 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.
- 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 تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه بمسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

#### ٨. استخدام الموقع للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض 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 الموقع البلدي للمستثمر لغرض 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 بتغيير النشاط.

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

- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزءاً منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠. ضريبة القيمة المضافة (لحد الأدنى السنوي المضمون والنسبة المستحقة للأمانة):

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الحد الأدنى السنوي المضمون 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، على أن يكون سدادها في وقت سداد الحد الأدنى السنوي.

#### ١١. الخطة التشغيلية:

- يلتزم المستثمر بتقديم خطة تشغيلية للمشروع تشمل على خطة بناء الجسر وخطة التسويق والبيع الاعلاني وآلية التعاقد، خطة إدارة المرفق العام بما يشمل الرقابة والتشغيل الفني للجسر والنظافة والصيانة.

#### 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 مواقع 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 يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

#### ١٣. فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- 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.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن سداد العائد السنوي للأمانة (الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة- نسبة مشاركة الإيرادات) عند بداية كل سنة تعاقدية، خلال خمسة عشر يوماً من بداية الاستحقاق.

- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات
- 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
- للأمانة الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال (90) تسعون يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

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

- يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت المواقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقيم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.
- في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (15) خمسة عشر يوماً، وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقراراً من المستثمر بتحملة 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.
- يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمباني لضمان جاهزيتها وصلاحياتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحيات 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.
- 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.

#### ١٥. الغرامات:

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً 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 صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- 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.
- يلتزم المستثمر بتصميم وتركيب اللوحات وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات اللاحقة لها، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكور فسوف يكون المستثمر ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها أمانة منطقة المدينة المنورة.

الرقم	المخالفة	قيمة الغرامة بالريال		الإجراء في حالة التكرار	إيضاحات
		الوحدة	القيمة		
6/1	إقامة لوحة أو ملصق دعائي أو إعلاني بدون ترخيص	لكل متر مربع أو جزء منه	1600	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/3	إقامة لوحة أو ملصق دعائي أو إعلاني تتجاوز المساحة أو الأبعاد المحددة في الرخصة.	لكل متر مربع إضافي أو جزء منه	1600	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/4	وضع مولدات للطاقة بدون الحصول على الموافقات اللازمة أو وجود تسريبات أو روائح أو إزعاج من المولد.	لكل مولد	10,000	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/5	عدم إزالة اللوحة أو الملصق الدعائي أو الإعلاني بعد انتهاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع لما كان عليه قبل التركيب.	لكل لوحة أو ملصق	10,000	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/6	أي مخالفة لاشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية لم يحدد لها عقوبة	لكل لوحة أو ملصق	5000	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/7	عدم الالتزام بالموقع المحدد للوحة الدعائية أو الإعلانية	لكل لوحة أو ملصق	2.500	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*
6/8	عدم معالجة أو صيانة اللوحة الدعائية والإعلانية	لكل لوحة أو ملصق	1000	مضاعفة الغرامة	مع تصحيح المخالفة*

م	المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبات المترتبة
1	ارتفاع شدة الإضاءة في اللوحة خلاف ما هو معتمد من جهة الإشراف	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	المعالجة الفورية وتطبيق الحد الأعلى عند التكرار
2	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
3	عدم إعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
4	عدم إزالة اللوحات وقواعدها وملحقاتها وتسليم الموقع للأمانة	-	5,000 ريال / موقع	دفع تكاليف الإزالة وما يترتب عليها للأمانة حسب عقد المقاول
5	عدم تأمين الأعمال الكهربائية وتركها مكشوفة	5,000 ريال / موقع	25,000 ريال / موقع	التأمين الفوري وتطبيق الحد الأعلى عند التكرار
6	عدم استبدال اللوحات الآيلة للسقوط أو التالفة	25,000 ريال / موقع	50,000 ريال / موقع	التأمين الفوري وتطبيق الحد الأعلى عند التكرار
7	سوء نظافة اللوحة وملحقاتها	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
8	سوء صيانة اللوحة وملحقاتها	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
9	سوء نظافة المرافق (المصاعد - الجسور - السلالم)	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
10	عدم صيانة المرافق (المصاعد - الجسور - السلالم)	1,000 ريال / موقع	5,000 ريال / موقع	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
11	عدم تجاوب المستثمر مع الأوامر الطارئة من وكالة الاستثمار	5,000 ريال / حالة	10,000 ريال / حالة	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار
12	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمن والسلامة	5,000 ريال / حالة	10,000 ريال / حالة	تطبيق الحد الأعلى من الغرامة عند التكرار

## ١٦. متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في انشاء 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.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- 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.
- يلتزم المستثمر بتركيب كاميرات داخل الجسور وذلك وفق التنظيمات والترتيبات الخاصة بذلك.

## ١٧. أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات أو قيمة إصدار الضمان البنكي أو غيرها) في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه الخصوص:
- قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/35) بتاريخ 24/12/1412هـ والتعديلات الواردة عليها.
- اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4600429019) بتاريخ 13/08/1446هـ وما يطرأ عليها من تعديلات مستقبلية.
- معايير رسوم لوحات الدعاية والإعلان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500796124) بتاريخ 26/10/1445هـ.
- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والدفاع المدني وغيرها من الجهات ذات العلاقة وما يستجد عليه من تعديلات أو قرارات مستقبلية.
- أدلة ومواصفات الجسور والانفاق والعبارات وجسور المشاة في المناطق الحضرية الصادرة عن الوزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

## القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

### ١. مدة العقد:

- مدة العقد (15) خمسة عشر عاماً، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن الاستلام أكثر من شهر.

### ٢. فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.

### ٣. العائد السنوي وموعد سداده:

يكون إجمالي العائد السنوي للأمانة كما يلي:

- نسبة المشاركة من الإيرادات المقدمة في العطاء للمتنافس الفائز مع وجود حد أدنى سنوي مضمون للأمانة ويتم احتساب هذه القيمة كالتالي:
  - يقوم المستثمر بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، في حال تجاوزت قيمة الإيرادات السنوية المستحقة للأمانة (بحسب نسبة مشاركة الإيرادات السنوية) قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون؛ فيقوم المستثمر بدفع قيمة الزيادة المستحقة للأمانة ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة عند نهاية السنة المالية للمشروع وبعد احتساب الفارق من الحد الأدنى.
  - في حال كانت قيمة النسبة المئوية المستحقة للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع أقل من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، يكون المبلغ المستحق للأمانة هو الحد الأدنى السنوي المضمون ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
  - يتم احتساب النسبة المئوية المستحقة للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع بداية من التشغيل الفعلي للمشروع حتى لو تم ذلك أثناء فترة السماح.
  - في حال عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر.
  - يتم إرجاع الضمان البنكي للمستثمر بعد سداد دفعة السنة الأولى المستحقة وذلك عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
  - يلتزم المستثمر بسداد قيمة رسوم اللوحات الدعائية والإعلانية وفق معايير الرسوم الإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4500796124/1) الصادرة في تاريخ 1445/10/26هـ، أو أي تحديثات لاحقة بهذا الخصوص.

### ٤. النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو "إنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة في المدينة المنورة وإقامة لوحات دعائية وإعلانية عليها" عدد ستة جسور، ولا يجوز للمستثمر استعمال المساحة محل العقد لغير ذلك.
- في حال حاجة الأمانة لإضافة جسر مشاة أو أكثر يتم التنسيق والتفاوض مع المستثمر في ذلك.
- كل جسر يتم إضافته يكون حساب قيمته على متوسط الحد الأدنى السنوي المضمون المقدم من قبل المستثمر ومن ثم إعادة احتساب الحد الأدنى السنوي المضمون الجديد للعقد.
- يمكن للمستثمر إضافة إعلانات داخل الجسور، أو أي أنشطة أخرى تتوافق مع طبيعة الجسر. على أن يتم أخذ موافقة الأمانة على تلك الإضافات وللأمانة الحق بالموافقة أو الرفض بعد دراسة الطلب، واستكمال الإجراءات التي تراها بناءً على ذلك.

### ٥. ضوابط الإعلان:

- يلتزم المستثمر بأن يكون الإعلان منسجماً مع العادات والتقاليد الإسلامية للبلاد، وأن تتلاءم مادة الإعلان مع الذوق السليم، مع مراعاة أن تكون الصور والكتابات في إطار الآداب الإسلامية، وأن تراعى قواعد اللغة العربية الفصحى في نص الإعلان.

- يلتزم المستثمر بأن يراعى ما ورد في نظام المطبوعات والنشر وكافة الأنظمة واللوائح والضوابط والقرارات التي تصدرها الجهات الحكومية المعنية بشأن ضوابط المحتوى الإعلاني.
- يحق للأمانة عدم الموافقة على ترخيص أي لوحة إعلانية على العقارات القريبة من الحرم النبوي الشريف أو الطرق المؤدية إليه أو بالقرب من الأماكن الدينية والتاريخية، وذلك للمحافظة على خصوصية المدينة المنورة.
- يلتزم المستثمر بتخصيص ما نسبته (20%) من فترة الإعلان على لوحات العقد دون مقابل بطلب من الأمانة للإعلانات الخاصة بها أو التي ترى الإعلان عنها، على ألا تزيد مدة التخصيص في مجملها عن عشرة أسابيع في العام الواحد.

## ٦. معايير تصميم جسور المشاة:

- **معايير السلامة:**
  - عرض الجسر: يجب أن يكون عرض الجسر مناسب لاستيعاب المشاة بأمان مع مراعاة ذروة الاستخدام.
  - الدرابزين/ الحواجز: يجب أن يكون الدرابزين متيناً وسهل الإمساك به، وبارتفاع مناسب لجميع الأعمار.
- **معايير الاستخدام:**
  - المصاعد: يجب على المستثمر تركيب مصعد في طرفي كل جسر.
  - الارتفاع: يجب أن يكون ارتفاع الجسر كافياً للسماح للمركبات بالمرور تحته دون عوائق.
  - الاستيعاب: يجب أن تكون التصميم على الجسر مناسبة لاستخدام المشاة والأشخاص ذوي الإعاقة.
  - الأمان: يجب أن تكون السلامة ووسائلها بما يكفي لسماح بمرور المشاة بسهولة.
  - السلم المتحرك: يمكن استخدام السلالم المتحركة كخيار لتوفير الوصول للجميع.
  - المظلات: يجب أن تكون هناك مظلات كافية على الجسر للراحة والانتظار في ظروف الأجواء المختلفة.
- **معايير جمالية:**
  - يجب أن يكون تصميم الجسر متناسباً مع البيئة المحيطة.
  - يمكن استخدام الإنارة المناسبة على الجسر بما يوفر رؤية جيدة.
  - إمكانية استخدام المواد الطبيعية على مكونات الجسر المعماري.

## ٧. الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصميم المعمارية وفق الجهات 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 في المواقع.

## ٩. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر قبل البدء بالتشغيل تقديم خطة تشغيلية للأمانة تحتوي على خطة المستثمر لأعمال الصيانة وأعمال النظافة.
- يلتزم المستثمر بعدم تشغيل اللوحات الإعلانية على جسور المشاة عند الانتهاء من إنشائها إلا بعد الانتهاء من كافة الأعمال الخاصة به بشكل نهائي كتشغيل المصاعد والانتهاء من أعمال النظافة والسماح للمشاة باستعماله.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمصاعد والأجهزة، والمعدات، والماكينات ومراوح التكييف، والكاميرات وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه.... إلخ الموجودة بالمشروع.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع وبشكل دوري
- 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.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

- يجب المحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف، ومعالجة أي خلل، وإصلاح الأعطال الناتجة عن الصيانة أو التقصير، أو من الغير، خلال 24 ساعة من وقوع الحدث أو الإبلاغ عنه، أيهما أقرب وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بالآتي:
- لصيانة الوقائية:
  - الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي تهدف إلى تفادي التلف التدريجي للمرافق والمعدات وفحصها.
  - تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي تكون في أوضاع تمكّن المشروع من الوفاء بمتطلباته طوال مدة العقد.
  - تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها بناءً على طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات التنفيذ أو معدلاتها.
  - اتخاذ ما يضمن عدم تداخل أعمال الصيانة مع عمليات التشغيل العادية للخدمة.
  - يلتزم المستثمر بتواجد فني في المواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة.
  - لا تتحمل الأمانة أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء أو التشغيل أو الصيانة، أيًا كان نوعها أو قيمتها، وتُعتبر من التزامات المستثمر بشكل منفرد.
  - في حال لم يكن لدى المستثمر قسم خاص بالصيانة، يلتزم بالتعاقد مع شركة متخصصة.
- مرفق أدناه جدول أعمال الصيانة الاستشارية الذي يجب القيام بها ولا تقتصر على الأعمال التالية:

م	البند	الوصف
1	صيانة الشاشات الإعلانية	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فحص الشاشات دوريًا للتأكد من عملها بكفاءة</li> <li>- تنظيف الشاشات وإزالة الأتربة والأوساخ</li> <li>- إصلاح أو استبدال أي مكونات تالفة</li> <li>- معالجة الأعطال الإلكترونية بأسرع وقت ممكن</li> <li>- معالجة واستبدال التالف منها</li> </ul>
2	صيانة المصاعد	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فحص المصاعد دوريًا لضمان الأمان والتشغيل السليم</li> <li>- فحص أنظمة الطوارئ مثل الفرامل والحساسات</li> <li>- تنظيف الأجزاء الداخلية والخارجية للمصعد</li> <li>- التعاقد مع جهة متخصصة في صيانة المصاعد والتأكد من تلبية جميع وسائل الأمن والسلامة</li> <li>- معالجة واستبدال التالف منها</li> </ul>
3	الأعمال المدنية والهيكل المعدني للجسر	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فحص وصيانة الأرضيات والدرج لضمان سلامتها وخلوها من التشققات</li> <li>- إعادة تركيب أو معالجة الأسطح المتضررة</li> <li>- إصلاح أي تشققات أو عيوب في الأساسات أو الجدران</li> <li>- معالجة التسريبات أو الأضرار الناتجة عن المياه</li> <li>- فحص الهياكل المعدنية للتأكد من سلامتها وخلوها من التآكل أو الصدأ</li> <li>- صيانة الطلاء الواقى من التآكل</li> <li>- تقوية أي أجزاء ضعيفة أو متآكلة</li> <li>- معالجة واستبدال التالف منها بعد الظروف الجوية القاسية</li> </ul>
4	صيانة الأعمال الكهربائية وأنظمة الإضاءة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- فحص وصيانة الأنظمة الكهربائية للجسر مثل الإضاءة والتوصيلات الداخلية والخارجية</li> <li>- التأكد من سلامة لوحات التحكم والتوصيلات الكهربائية</li> <li>- إصلاح أو استبدال الأسلاك والمفاتيح الكهربائية التالفة</li> <li>- التحقق من توفر أنظمة الحماية من الصواعق لكل موقع</li> <li>- التأكد من أن جميع التمديدات مخفية ومعزولة</li> <li>- فحص وتبديل الإضاءة التالفة على الجسر وحول المصاعد</li> <li>- التأكد من الإضاءة الليلية لتوفير الرؤية والأمان</li> </ul>
5	أنظمة الأمان والرقابة الدورية وكاميرات المراقبة	<ul style="list-style-type: none"> <li>- يمنع منعًا باتًا النوم داخل الجسور</li> <li>- توفير فريق أمني للمراقبة والجولات الميدانية</li> <li>- رصد المظاهر السلبية وتزويد الجهات المختصة بها</li> <li>- التأكد من عمل الكاميرات وسلامة جودة الصورة</li> <li>- تنظيف عدسات الكاميرات</li> <li>- معالجة واستبدال التالف منها</li> <li>- فحص الدرايزين والحواجز لضمان سلامتها</li> <li>- التأكد من عمل أجهزة الإنذار وكاميرات المراقبة</li> <li>- صيانة وتوفير نظام الحريق لجسور المشاة حسب اشتراطات الدفاع المدني</li> </ul>

م	البند	الوصف
6	الأعمال الميكانيكية	- فحص وصيانة الأنظمة الميكانيكية مثل المصاعد وأنظمة التهوية - تنظيف وتشحيم الأجزاء المتحركة لضمان التشغيل السلس - التحقق من أداء المحركات والمضخات وإصلاح أي أعطال - معالجة الأعطال الميكانيكية واستبدال المكونات التالفة - معالجة واستبدال التالف منها
7	الوصول الشامل	- معالجة وتحسين الوصول الشامل لذوي الاحتياجات الخاصة حسب الاشتراطات الفنية - تحسين المصاعد الخاصة بجسور المشاة - تحسين مداخل مسارات ذوي الإعاقة لضمان سهولة وصول المرتادين - تحسين الأرصفة المحيطة والمنحدرات اللازمة لحركة المشاة - وضع الدهانات الخاصة بالتنسيق مع الإدارات المختصة في الأمانة
8	التنظيف الدوري	- تنظيف الجسر بالكامل بما في ذلك المصاعد والشاشات - التخلص من القمامة - إعادة طلاء الأجزاء المتسخة
9	تحديثات البرمجيات	- تحديث نظام تشغيل الشاشات والكاميرات لضمان الأداء الأمثل - مراقبة الأداء وتحديث الإعلانات بشكل دوري
10	ملاحظات أخرى	- توثيق كل عملية صيانة أو فحص في سجل رسمي موثق بالصور والتواريخ والإحداثيات - الالتزام بالمعايير المحلية والدولية لضمان الأمان والجودة - التواصل مع الجهات المختصة فور اكتشاف أي أعطال كبيرة أو تهديدات للسلامة - صيانة الجسور وملحقاتها حسب توصيات الشركة الصانعة والأصول الفنية
11	صيانة إضافية	- صيانة ونظافة المظلات - صيانة ونظافة الأسوار المعدنية - صيانة ونظافة سلال النفايات - صيانة ونظافة فرش الموقع

### ١٠. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

### ١١. متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لنظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة ودليل الوصول الشامل للأشخاص ذوي الإعاقة.

### ١٢. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

- يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذلك لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق وما يستجد عليها من تعديلات.

## 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:

- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية [www.hrsd.gov.sa](http://www.hrsd.gov.sa)
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة المدينة المنورة.
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa](http://www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:
  - كود البناء السعودي العام (SBC201)
  - مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)
  - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
  - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
  - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
  - الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
  - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة

أو من خلال مسح الكود التالي:



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

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

### ٢. 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 التراخيص الإنشائية بالأمانة.

### ٣. المتطلبات الفنية العامة:

- ألا تكون اللوحات الدعائية والإعلانية مصدر إزعاج صوتي، أو ضوئي، أو تحتوي على مضمون مخالف لتعاليم الدين الإسلامي أو الذوق العام أو النظام.
- ألا تسبب اللوحات الدعائية والإعلانية في حجب الرؤية أو الإضاءة أو فتحات المباني، وخصوصاً فتحات الهروب أثناء الحريق، أو حجب الرؤية عن أي لوحات أخرى.
- الالتزام بمرجعية ترتيب وتحديد مقاسات اللوحات في المبنى الواحد وإبرازها بشكل فني يضمن تناسقها مع غيرها من اللوحات الأخرى.
- الالتزام بأن تكون اللوحات الدعائية والإعلانية نظيفة، ومثبتة بطريقة آمنة.

- يلتزم المكتب الهندسي المصمم للوحات باستخدام مواد ذات جودة عالية بحيث لا تؤثر سلباً على مستخدمي الطريق.
- الالتزام بمتطلبات كود الطرق السعودي (SHC-307) المتعلقة بالمتطلبات الفنية لتصميم اللوحات الإعلانية على الطرق.
- يوصى باتباع الأبعاد الموضحة بالجدول أدناه بخصوص أحجام الأحرف في المساحة الإعلانية لتسهيل الرؤية.
- السماح باختيار عدد الأوجه ونوع التقنية المستخدمة في الأوجه سواء رقمية، ثابتة أو مجسمات.

ارتفاع حرف الكتابة (سم)	سرعة الطريق
10 – 20 سم	أقل من 40
20 – 30 سم	40 – 60
30 – 50 سم	60 – 90
50 – 75 سم	أعلى من 90

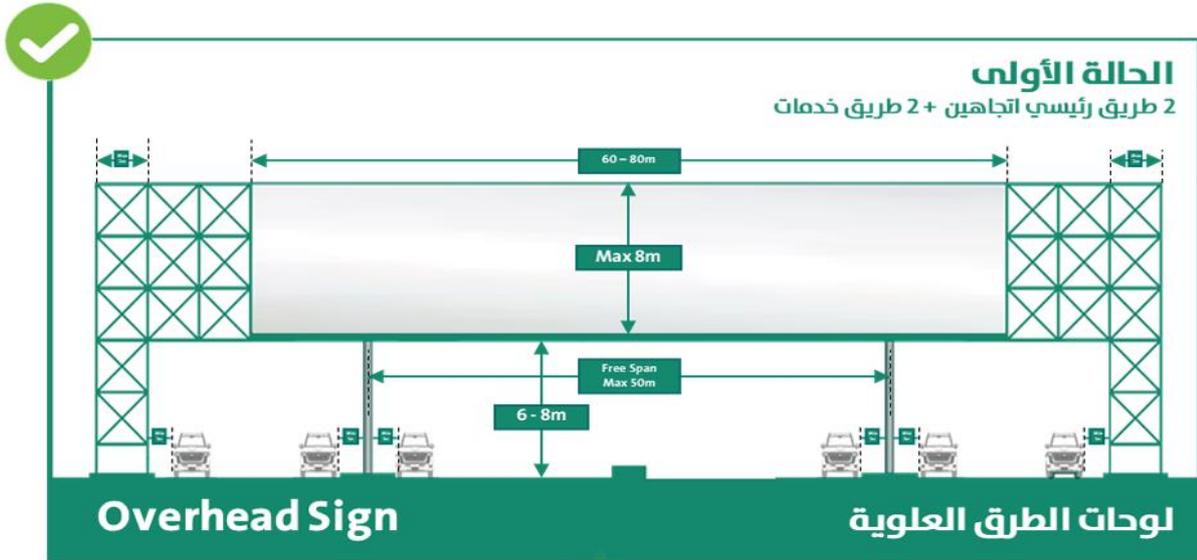
#### ٤. المتطلبات الإنشائية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنشائية SBC-306, SBC-301)، فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات وأحمال الرياح والعواصف والأحمال الحية وكافة الأعمال الإنشائية.
- تقرير من مكتب هندسي معتمد عن الزاوية والأحمال الناتجة عن تركيب اللوحات على الهياكل الإنشائية المثبتة عليها.
- لا يسمح باستخدام عناصر غير إنشائية في تثبيت اللوحات الرفيعة كالمراسي والمسامير الرفيعة وغيرها.
- مسامير التثبيت والكابلات الرئيسية يجب أن تكون مقاومة للصدأ، أو مجلفن، ولا يقل قطرها عن (12) ملم عند التثبيت بالقواعد والهياكل الرئيسية.
- في حال تم استخدام الزجاج، يجب استخدام الزجاج الآمن (Safety Glass).
- العناية بملء أي فراغات في الأرضية المعدنية الخاصة بالقواعد وبين سطح القاعدة المقاوم للانكماش.
- أن تكون جميع الأسطح الخارجية مواد سهلة التنظيف، ولا تتأثر بالحرارة أو أشعة الشمس أو الأتربة من ناحية المظهر.

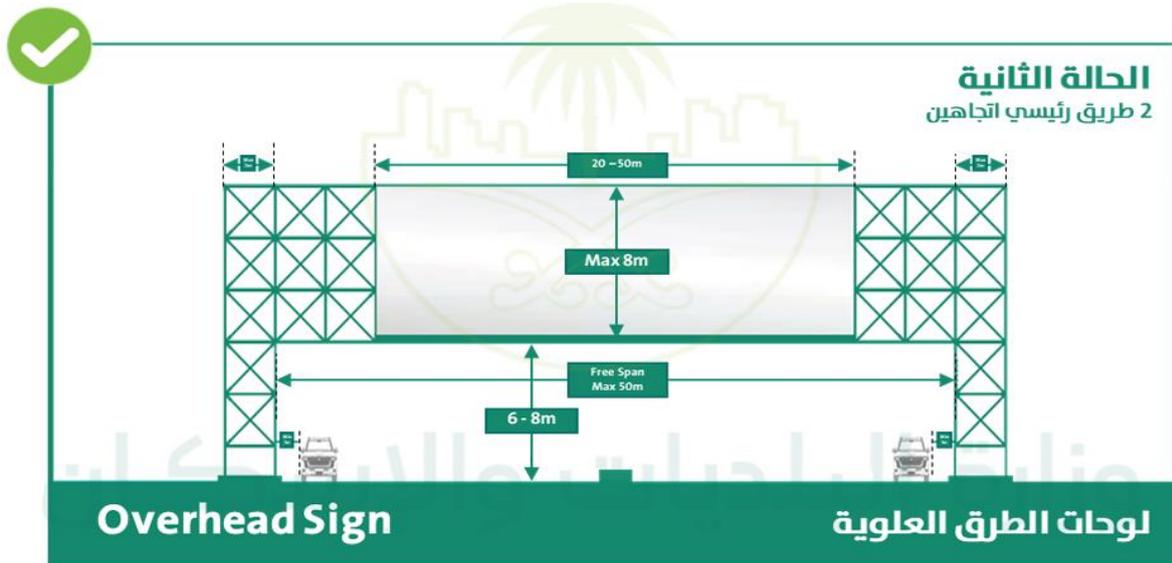
#### ٥. مواصفات اللوحات على الجسور:

- اللوحات العلوية (Overhead):
  - العرض: (15) م – (80) م
  - الارتفاع: (6) م – (8) م
  - لا يقل عن (6) م
- الطرق السريعة والشريانية والرئيسية:
  - لا تقل عن (1) م من حافة الطريق.
  - لا تقل عن (3) م من أقرب مبنى.

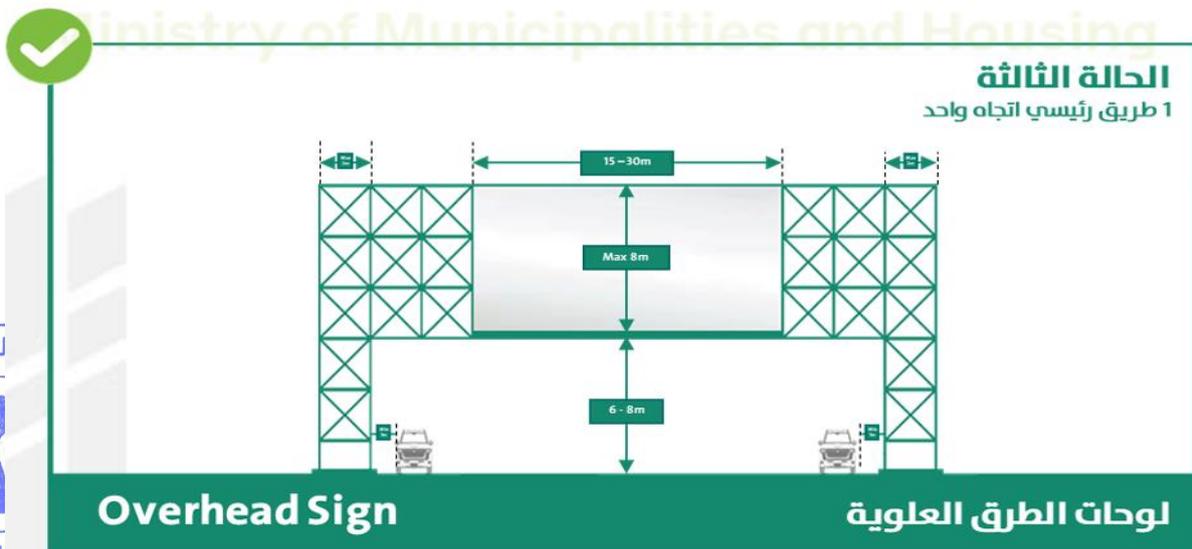
- الحالة الأولى:



- الحالة الثانية:



- الحالة الثالثة:



## ٦. المتطلبات الكهربائية:

- تُطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف ضمن نطاق هذا الإصدار:
- تطبيق متطلبات الأعمال الكهربائية الواردة في الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) في كافة أعمال التصميم والتنفيذ، ويتم اعتمادها من مكتب هندسي معتمد من الهيئة وتطبيق متطلبات الأعمال والمواد الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)
- تكون وحدات الإنارة والأجهزة الكهربائية بدرجة حماية (IP) مناسبة لظروف التشغيل، وطبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) ، وتكون وحدات الإنارة مغلقة من النوع ضد الرطوبة، ومقاومة للعوامل مثل الأتربة والأمطار، ولا تسبب أي ضرر للسلامة المرورية وتكون مزودة بعواكس.
- يسمح بالإضاءة الخارجية في اللوحات الطولية (HOARDINGS) واللوحات الضخمة (UNIPOLE) فقط بالطرق السريعة والشريانية والثانوية، ويوصى بأن تستخدم الإضاءة الداخلية من الأنواع الموفرة للطاقة.
- وضع لوحات الكهرباء ولوحات التحكم بوحدات الإنارة والمولدات (إن وجدت) في مكان بعيد عن متناول الأفراد غير الفنيين، وتكون مغلقة بحيث لا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات خاصة.
- يتم تأريض كل الأجزاء المعدنية المستخدمة في هيكل اللوحة الدعائية والإعلانية وأي مستلزمات كهربائية معدنية لها مثل الحوامل المعدنية، أو القواعد المعدنية مثل الحوامل والحواجز، والأجهزة الكهربائية وغيرها طبقاً لمتطلبات الكود السعودي الكهربائي (SBC-401)
- استخدام كابلات نحاسية معزولة ذات مواصفات مطابقة لظروف المنطقة المناخية، ولا يسمح باستخدام كابلات الألمنيوم.
- يتم تركيب الكابلات داخل أنابيب حماية مرنة (Flexible Conduit) وموضوعة داخل اللوحة بطريقة مخفية وآمنة تماماً من العوامل ومداخل المياه، مع توفير عوازل مناسبة لظروف المنطقة المناخية، حسب متطلبات المواصفات السعودية، مع تثبيت الأسلاك بشكل آمن داخل اللوحة ونقطة التلامس في لوحة الإعلانات تمنع انتقال الكابلات نتيجة الاهتزازات أو ترك مجال غير آمن في توصيل الكابلات يسمح له بالحركة الناتجة عن الرياح.
- يمنع استخدام الكابل المرن لتوصيل وحدات الإنارة في اللوحات الإعلانية.
- يجب استخدام القواطع الكهربائية المناسبة لحماية الدوائر الكهربائية المعتمدة من هيئة تنظيم المياه والكهرباء.
- يجب أن تحتوي الشاشات الإلكترونية على حساسات لقياس شدة سطوع الشاشات بشكل تلقائي حسب مستويات الإضاءة البيئية المحيطة، مع مراعاة توجيه الإضاءة بحيث لا تؤثر على مستخدمي الطريق.
- يتم إيصال التغذية الكهربائية إلى مصدر كهربائي مناسب وآمن، وتوفير قواطع الحماية، ويكون التوصيل بالتنسيق مع الجهات المعنية لتحديد آلية التوصيل.

## ٧. 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 التراخيص الإنشائية بالأمانة.

## القسم التاسع: تقييم العروض

### ١. اشتراطات أساسية:

- يجوز اعتبار العروض غير ممتثلة لأسباب متعدّدة منها، على سبيل المثال لا الحصر:
  - قُدّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدّد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقَّع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمّن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة في القسم الثالث من كراسة الشروط والمواصفات، 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 الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.
- كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات ويعتبر غير ممتثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص بها.

### ٢. مرحلة التقييم الفني:

- يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع التقييم الفني.
- يتكون التقييم الفني من العناصر المذكورة في الجدول أدناه:

البنود الأساسية	البنود الفرعية	وصف البند	وزن البند الفرعي (%)	التقييم (%)
الخبرات والقدرات	المعايير الفنية	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ سنوات الخبرة في مجال الدعاية والاعلان</li> <li>▪ تفاصيل الخدمات المقدمة.</li> <li>▪ الهوية البصرية: تصميم وشكل الجسر بما يتناسب مع هوية المدينة المنورة.</li> <li>▪ عدد المشاريع.</li> </ul>	30	
المواصفات والتقنيات	الألات والمعدات	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ مواصفات الشاشات الإعلانية</li> <li>▪ جودة المصاعد الكهربائية المستخدمة وعلامتها التجارية.</li> <li>▪ تفاصيل دقيقة عن مواصفات المواد المستخدمة الفنية والتقنية في بناء الجسر ومدى كفاءتها وملائمتها.</li> </ul>	25	
	الخطة التشغيلية	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ نموذج عمل توضيحي لمسار المشروع مثل:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- خطة بناء الجسر.</li> <li>- خطة تسويق المساحات الدعائية والإعلانية وآلية التعاقد.</li> <li>- خطة إدارة المرفق العام بما يشمل الرقابة والتشغيل الفني للجسر والنظافة والصيانة.</li> <li>- خطة المستثمر بالربط التقني مع الأمانة لعقود الدعاية والاعلان.</li> </ul> </li> </ul>	25	
الملاءة المالية	معايير الدراسة المالية	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ دراسة جدوى تفصيلية (التكاليف والإيرادات المتوقعة والعائد على الاستثمار للمشروع وكذلك فترة الاسترداد للمشروع).</li> </ul>	20	
الإجمالي			100	

## ٣. مرحلة التقييم المالي:

- يتم تقييم العطاءات المستلمة المجتازة للتقييم الفني فقط، ثم تتم الترسية على العطاء المالي الأعلى وفقاً للجدول أدناه:

رقم البند	بنود التقييم	الوزن	معادلة احتساب الدرجة
أولاً	الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة.	60%	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × 60%
ثانياً	النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع.	40%	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × 40%

- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.
- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):

البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع	40%	35%
الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة	70 مليون ريال	75 مليون ريال
درجة تقييم البند الأول (من 60%)	56	60
درجة تقييم البند الثاني (من 40%)	40	35
الدرجة النهائية	96	95
ترتيب العروض	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

## ٤. تعيين مدقق خارجي:

- 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 كما يحق للأمانة مخاطبة والتواصل بشكل مباشر مع المدقق المتعاقد معه من قبل المستثمر وطلب أي مستندات خاصة بالمشروع، على أن يضمن المستثمر ذلك الحق في العقد المبرم.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقرير شهري للأمانة يوضح فيه حجم الإيرادات المحصلة.

## ٥. تصحيح العروض:

- على لجنة الاستثمار مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- 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.
- 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.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (10%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً

## ٦. فحص العروض:

- تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:
- تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً 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 ويصدر الضمان البنكي.
- 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.

## ٧. إعلان الفائز:

- تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المنافسة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات التالية بحد أدنى:
  - مقدّم العطاء الفائز.
  - معلومات عن المنافسة.
  - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
  - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المنافسة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

**نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-25-003001-40001) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة في المدينة المنورة، وإقامة لوحات دعائية وإعلانية عليها - مرفق رقم ( 1 )**

سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة جسور مشاة في المدينة المنورة، وإقامة لوحات دعائية وإعلانية عليها، المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1446/11/22هـ، 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:

أولاً: تحديد نسبة مشاركة الأمانة

نسبة الأمانة	نسبة المستثمر	البند
		النسبة الممنوحة للأمانة من إجمالي إيرادات المشروع

ثانياً: الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابةً

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابةً

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن 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
	هاتف
	فاكس
	ص.ب.
	العنوان
	البريد الإلكتروني

الاسم: ..... التوقيع: .....

مرفق (٢): إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهاالة.

التوقيع

## مرفق رقم ( 3 ): نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء:

## بيانات المستثمر

رقم الهوية	الرقم الموحد	السجل التجاري	نوع المستثمر				اسم المستثمر
			جمعية	شركة	مؤسسة	فرد	

## بيانات التواصل

البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

## العنوان الوطني

الرقم الفرعي	الرمز البريدي	المدينة	اسم الحي	اسم الشارع	رقم المبنى	العنوان المختصر

## تعهد بصحة البيانات

أقر أنا الموقع أدناه بصحة جميع البيانات الواردة أعلاه وأنها مطابقة للحقيقة ومتوافقة مع البيانات الرسمية، وأن أي إخطار أو تبليغ يتم عبر هذه البيانات يعتبر صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية، ولا يحق لي الاعتراض أو الاحتجاج لاحقاً بعدم وصول التبليغات أو الإشعارات على هذه العناوين، كما أتعهد بإخطار وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة بأي تحديث أو تعديل أو تغيير في البيانات الواردة أعلاه خلال (7) سبعة أيام من تاريخ التعديل أو التغيير، وفي حالة إخلالي بذلك فيعد الإبلاغ على العناوين الواردة صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية

## بيانات المقر بما فيه

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality