



كراسة الشروط والمواصفات لأنشطة السياحية - شاليهات/منتجعات
الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى النزهة

(مخطط استراحات طريق الجديدة) للقطعة رقم (17)

رقم الفرصة (01-25-013001-29002)

ـ ١٤٤٦



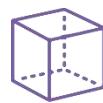
الملخص التنفيذي للفرصة الاستثمارية رقم (01-25-013001-15001)



النشاط:
(استراحة)



الموقع:
(النزة) / (مخطط استراحات
طريق الجديدة)



المساحة:
(9900)



قيمة الكراسة:
(1000) ريال



مدة العقد: (25) سنة
فترة التجهيز والإنشاء (6) %



تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم وملحق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقييد بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي "في الموقع الإلكتروني المشار إليه. لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن 25%) من قيمة العطاء السنوي.

طريقة التقديم

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد و تاريخ فتح المظاريف المعين عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية



أ- قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي يقدم الأصل في ظرف مختوم وملحق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً وملحقاً إذا كان ذلك مطلوباً:-

مسلسل	المستند	هل مختوم ؟	هل مرفق ؟
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 سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور رخصة مزاولة النشاط		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
8	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية		
12	نسخة من الإعلان		
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومعتمدة من المستثمر		
14	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان أو أن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو أن يكون خطاب الضمان بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من تسعةون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد



فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات	م
3	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
8	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
9-8	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
10	مقدمة	1
12-11	وصف الموقع	2
16-13	اشترطات دخول المنافسة والتقديم	3
	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	
	من يحق له دخول المنافسة	
	لغة العطاء	
	مكان تقديم العطاءات	
	موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
	تقديم العطاء	
	كتابة الأسعار	
	مدة سريان العطاء	
	الضمان	
	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	
	مستندات العطاء	
	سرية المعلومات	
	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
18-17	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	4
	الاستفسار حول بيانات المنافسة	
	معاينة العقار	
	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
20-19	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	5
	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف	
	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	
	تأجيل موعد فتح المظاريف	
	سحب العطاء	
	تعديل العطاء	



	حضور جلسة فتح المطاريف	-	
22-21	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	-	
	الترسية والتعاقد	-	6
	تسليم الموقع	-	
	الاشتراطات العامة	-	
28-23	توصيل الخدمات للموقع	-	
	البرنامج الزمني للتنفيذ	-	
	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	-	
	تنفيذ الأعمال	-	
	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	-	
	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	-	
	استخدام العقار للغرض المخصص له	-	7
	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	-	
	موعد سداد الأجرة السنوية	-	
	ضريبة القيمة المضافة	-	
	تقدير المقاول والمكتب الهندسي	-	
	إلغاء العقد للمصلحة العامة	-	
	متطلبات السلامة والأمن	-	
	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	-	
	أحكام عامة	-	
29-27	الاشتراطات الخاصة	-	
	مدة العقد	-	
	فترة التجهيز والإنشاء	-	
	واجبات وملحوظات خاصة	-	
	اشتراطات التشغيل والصيانة	-	
	مساحة المبني	-	8
	مواقف السيارات	-	
	اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	-	
	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	-	
	الالتزامات المستثمر	-	
	الغرمات والجزاءات	-	
32-30	الاشتراطات الفنية	-	9



	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	-	
	تطبيق الاشتراطات الفنية	-	
	التخلص من المخلفات	-	
	اشتراطات الأمن والسلامة	-	
	المسؤولية عن حوادث العمل	-	
33	المرفقات	-	10
34	نموذج العطاء	-	11
35	الرسم الكروكي للموقع	-	12
36	نموذج محضر تسليم الموقع	-	13
37	إقرار المستثمر	-	14



ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة الحدود الشمالية
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها



ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	التاريخ	كيفية تحديد التاريـخ
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر موعد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة		تحدهـه الأمانة
موعد الإخطار بالترسية		تحدهـه الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسـو عليه المنافسة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمـستثمر بـمـراجـعـتها، فإنـ لمـ يـرـاجـعـ يـرـسـلـ لهـ إـشـعـارـ نـهـائـيـ، وـيـعـطـيـ مـهـلـةـ إـضـافـيـةـ خـمـسـةـ عـشـرـ يـوـمـاـ.
تاريخ تسليم العقار		خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد		من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمـستـثـمرـ، وإـذـاـ لمـ يـتـمـ توـقـيعـ المـسـتـثـمـرـ عـلـىـ محـضـرـ تسـلـيمـ العـقـارـ يـتـمـ إـشـعـارـهـ خـطـيـاـ وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ سـرـيـانـ مـدـةـ العـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ الـإـشـعـارـ.
موعد سداد أجرة السنة الأولى		عـدـ تـوـقـيـعـ العـقـدـ



1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح مناسبة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط استراحة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:

- رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم
- دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية
- إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.

ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأتية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقف على جميع موقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.

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

1. التوجه إلى الادارة العامة للاستثمارات بالأمانة وتقديم الاستفسار المطلوب.

2. هاتف: 014 / 6622777

3. أو على الفاكس: 016627008

4. البريد الإلكتروني: invstment @arar-mu.gov.sa

أو من خلال تطبيق طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"



2 - وصف الموقع



2. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل صيانة أرض فضاء لإقامة نشاط استراحة قطعة رقم (17)					النشاط			
استراحة					مكونات النشاط			
البلدية	عرعر	المدينة	الموقع	النشاط				
الشارع	النزة	الحي						
الطول	الحدود							
89.99 م² شطفة شمال غرب 14.14 م	شارع عرض 5 متر		شمالاً	حدود الموقع	المساحة			
89.99 م² شطفة شمال غرب 14.14 م	شارع عرض 20 متر		جنوباً					
99.99 م²	قطعة رقم 16		شرقاً					
79.99 م²	شارع عرض 40 متر		غرباً	نسبة البناء	المساحة			
(2 م 9900)								
حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة								

بيانات أخرى:-

- على مقدم العطاء أن يعain الموقع معainه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وأشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأشطنة بالمشروع.
- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.



3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

من يحق له دخول المنافسة؟ 1 / 3

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة استراحة لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعاليه، وذلك الشئون الادارية والاسكان والموافقة على استثمار

1 / 3 **الاحتياطيات غير السعوية نظام الاستثمار الأجنبي** على الشركات والسياسات المؤدية

٣ / ٣ - لغة العطاء:

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

3 / 3 مکان تقدیم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط،
والمواصفات الكثرونية عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فريص".

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف: 4 / 3

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرضص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

5 / 3

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في طرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

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 ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقييم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيبا.

٦ / ١٠ / على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تنصي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

7 / 10 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.





6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- 3 / 10 / 8 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.
- 3 / 10 / 10 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

7 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

8 / 3 الضمان:

- 3 / 10 / 11 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته 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) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- 3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يرافق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:
- 3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوفيق العقد.

10 / 3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- 3 / 10 / 15 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
- 3 / 10 / 16 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3 / 10 / 17 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3 / 10 / 18 صورة رخصة مزاولة النشاط.
- 3 / 10 / 19 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3 / 10 / 20 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند (8/3)).
- 3 / 10 / 21 صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 3 / 10 / 22 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

- 10 / 3 / 21 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرافق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 10 / 3 / 22 صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- 10 / 3 / 23 نسخة من الإعلان.
- 10 / 3 / 24 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- 10 / 3 / 25 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فردًّا.

11 / 3 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بـكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أوجه الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.



4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمار بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستقام الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

3 / 4 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



5-ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعدأخذ 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 موعد 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

3 / 5 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطائه بعد تقديمها قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4 / 5 تعديل العطاء:

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

5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

6 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقدم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

6 / 1 / 2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

6 / 1 / 3 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

6 / 1 / 4 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

6 / 1 / 5 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.

6 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصالحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتية بيانها:-

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

2 / 2 / 1 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.



7-الاشتراطات العامة



7- الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها جبال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

3 / 7 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

7 / 1 / 3 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

7 / 2 / 3 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتყق عليها.

7 / 3 / 3 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7 / 3 / 4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7 / 3 / 5 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

7 / 4 / 1 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

7 / 4 / 2 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء هيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 21/09/1439هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

7 / 4 / 3 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.



- 7 / 1 / 5 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- 7 / 1 / 5 / 2 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- 7 / 1 / 5 / 3 توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- 7 / 1 / 5 / 4 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- 7 / 1 / 5 / 5 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- 7 / 1 / 5 / 6 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تسبب في أية زيادة في تكاليف المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7 / 6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- 7 / 1 / 6 / 1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- 7 / 1 / 6 / 2 يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7 / 1 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7 / 1 / 6 / 4 يتلزم 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 والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- 7 / 1 / 6 / 5 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يتلزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتراكمة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

7 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقيير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعيم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 22/02/1443هـ.

7 / 8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر



من الباطن على حدة وفقاً للاشترطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

9 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الأضمان البكى المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمراً ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 24/02/1439هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (68) وتاريخ 18/11/1431هـ.

7 / 10 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المفمدة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

7 / 11 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الأعمال ومتابقتهم للمواصفات.

7 / 12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بتطلب من الأمانة لداعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية للإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب القيد بما جاء بالتعيم الوزاري رقم (28651) في 01/06/1435هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعيم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

7 / 13 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 13 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 4 / 13 وضع لاقنات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.



الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20
وضع لاقتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

توفر طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتنثبت عليها بطاقة توضیح تاريخ الصلاحیة ومواعید إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المباني وتجییزاتها.

يلزمه المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (مرات المشاه وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي، على، كافة الأعمال.

١٤ / تسلیم الموقّع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7 / 14 / 1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7 / 14 / 2 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للعرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوفر من الطرفين.

15 / 7 أحكام عامة:

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١٥ / ٧ تُخضع هذه المناسة للوائح والأنظمة المعتمد بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص:-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية

- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معايير وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها

5 / 15 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير و المستحقات للجهات ذات العلاقة.



يلترم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.



8 - الاشتراطات الخاصة



8- الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ حضور تسلیم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع حضور تسلیم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على حضور تسلیم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطی للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي حضور التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (18 شهر) تمثل ما نسبته (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 واجبات وملحوظات خاصة:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة ، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على المواقف النظامية عليها.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والوصاليم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.

4 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

5 / 8 مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واشتراطات البناء والمساحات لكل نشاط وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً.

6 / 8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة



سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ موافق السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

7 / 8 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية الازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الالكتروني للتصاريح والترخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)

8 / 8 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في اشتراطات قاعات المناسبات (قصور الأفراح) والإستراحات، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

9 / 9 التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصه بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواقف السعودية والجهات المعنية.

10 / 8 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط (استراحة) وفقاً للشروط والمواصفات التي تضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.



9-الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعيم وكييل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) بتاريخ 1441/04/11هـ بشأن اشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني لأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والأكواود الخاصة المذكورة بالجدول أدناه:

#	الأدلة والأكواود
1	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة
2	اللائحة التنفيذية للضوابط ، وزارة البيئة والمياه والزراعة (WWW.NCEC.GOV.SA)
3	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت (WWW.MORA.GOV.SA)
4	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية للكود البناء السعودي (WWW.SBC.GOV.SA)
5	نظام إجراءات التراخيص البلدية (WWW.MOMRA.GOV.SA)
6	اللوائح والقرارات والتعاميم الصادر عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديات أو تعديلات.

9 / 2 تطبيق كافة اشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة اشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية وأشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

9 / 3 التخلص من المخلفات:

ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع المشروع، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.

9 / 4 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

9 / 5 المسئولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه



باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



10- المرفقات "الملاحق"



10. المرفقات

(لعام 1446 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى النزهة لإقامة نشاط استراحة قطعة رقم 17 .
حفظه الله ،
سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / 1446 هـ المتضمن رغبتكم في بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى النزهة لإقامة نشاط استراحة ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

قيمة الأجرة السنوية (ريال)	إيجار المتر المربع	
كتابة	رقمًا	ريال / سنة
		قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة
		قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنسكي ساري المفعول بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقبل التجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

							اسم المستثمر	
							اسم الشركة / المؤسسة	
							رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري	
		هاتف			تاريخ			صدر من
			بريد الكتروني				جوال	
		العنوان		الرمز البريدي			ص.ب	

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



2 / 2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)

بطاقة وصف موقع استثماري

النشاط المقترن: استراحة

العنوان	البلدة	الجودة التنموية	المنطقة
عمر	المدينة	النزرية	المنطقة
17	رقم 17	النزرية	الجنس
1431/4/3	رقم 17	9,900m2	المساحة
https://maps.app.goo.gl/16HP24brG2unmpk9?g_st=com.google.maps.preview.copy			

البيانات المكانية

الموقع التفصيلي

نقطة	Y	X	رقم النقطة
1	3435263.949	710764.5324	1
2	3435165.936	710784.3672	2
3	3435148.085	710696.1553	3
4	3435155.902	710684.3705	4
5	3435234.313	710668.5027	5
6	3435246.098	710676.3205	6



3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: 1446 هـ / /

العقار رقم:

بلدة

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

اپنے درا

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم
بتاريخ / / 1446 هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحي
النזהة القطعة رقم 17 لإقامة نشاط استراحة، بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية
وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ
استلامه

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وَ عَلَيْهِ أَوْ قَعْدَةٌ

..... الختم التوقيع

أمين منطقة الحدود الشمالية:

التوقيع

صورة لملف العقار



4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 05/02/1442هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليمي معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 26/02/1442هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة الاشتراطات البلدية والفنية الخاصة اشتراطات قاعات المناسبات (قصور الأفراح) والإستراحات.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستثمارة صحيحة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

