

المملكة العربية السعودية
الهيئة العامة للطيران المدني

كراسة الشروط والمواصفات لمزايدة
استثمار أرض لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات
محافظة وادي الدواسر
مزايدة رقم WAE-LAND-1-24-3

إقرار وتعهد

أقر وأتعهد أنا الموقع أدناه وبكامل اهليتي الشرعية بأنني قد استلمت من الهيئة العامة للطيران المدني، كراسة الشروط والمواصفات لمزايدة استثمار أرض لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات بمحافظة وادي الدواسر، وذلك مقابل مبلغ وقدره (1000) ريال سعودي وأنها قيمة غير مستردة، وقد اطلعت بصورة نافية للجهالة على الشروط المرفقة والخاصة بدخول المزايدة، ولا يحق لنا تقديم أي اعتراض على الهيئة العامة للطيران المدني مالياً أو قضائياً في حال تم استبعادنا من المزايدة من قبل الهيئة العامة للطيران المدني وذلك بسبب عدم التزامنا بشروط دخول المزايدة ونقر التعهد بالالتزام حيال هذا الإجراء، وعلمت أنه يجب تعبئة وتوقيع وختم استمارة دخول المزايدة وإعادتها مصحوبة بكامل المستندات المطلوبة في الاستمارة إلى الهيئة العامة للطيران المدني / الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار - مبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي - بجوار فندق مطار الملك خالد الدولي ماريوت- قبل الموعد المنصوص عليه في إعلان منصة فرص، علماً بأنه لن يتم قبول أي مستندات أو وثائق غير مستوفية لكافة المتطلبات.

اسم الشركة / المؤسسة
اسم المالك/الشخص المفوض
رقم هاتف أو جوال
البريد الإلكتروني
التوقيع
الختم
التاريخ

قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه، وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً بالجدول أدناه، وتقديم هذه القائمة مع الظرف:

م	المستند	مختوم	مرفق
١	وصف الموقع - ملحق: (١)		
٢	خريطة الموقع - ملحق رقم: (٢)		
٣	استمارة التقدم للمزايدة - ملحق رقم: (٣)		
٤	نموذج التعهد - ملحق رقم: (٤)		
٥	نموذج إقرار بالاطلاع واستلام كافة وثائق المزايدة - ملحق رقم: (٥)		
٦	استمارة قيمة العطاء - ملحق رقم: (٦)		
٧	محضر المعاينة - ملحق رقم: (٧)		
٨	معايير التقييم - ملحق رقم: (٨)		
٩	وثيقة العقد الأساسية - ملحق رقم: (٩)		
١٠	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستأجر)		
١١	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة لشركات والمؤسسات)		
١٢	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستأجر غير سعودي.		
١٣	صورتين من بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة النظامية لصاحب التوقيع		
١٤	صورتين من السجل التجاري ساري المفعول (مع إحضار الأصل للمطابقة)		
١٥	شهادة من التأمينات الاجتماعية سارية المفعول (مع إحضار الأصل للمطابقة)		
١٦	صورتين من شهادة الهيئة العامة للزكاة والدخل والجمارك سارية المفعول		
١٧	شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة)		
١٨	أصل خطاب الضمان البنكي		
١٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد توقيعها وختمها		
٢٠	صورة من شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
٢١	شهادة الانتساب للغرفة التجارية		
٢٢	شهادة خبرة شركة المقاولات التي سيسند لها التنفيذ		
٢٣	طباعة وثيقة إثبات العنوان الوطني من موقع سبل		
٢٤	تقرير سمة		
٢٥	نموذج تقديم العرض الفني (المختصر)		
٢٦	القوائم المالية		
٢٧	ملف مفصل لفكرة المشروع والأنشطة المراد إقامتها		

جدول ١: الجدول الزمني

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد

التاريخ	البيان
حسب المدد المنصوص عليها في إعلان منصة فرص	تاريخ الإعلان واستلام المظاريف
	آخر موعد لتقديم العطاءات
	موعد فتح المظاريف وإعلان النتائج
<ul style="list-style-type: none"> يقوم المتنافس بتقديم عرضه مضافاً عليه أصل الضمان في الموعد المحدد عن طريق ظرف مغلق مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه. ويسلم بأحد الطرق التالية: <ul style="list-style-type: none"> تقدم العطاءات في ظرف مغلق بمقر الهيئة موجه موجهًا للإدارة العامة للإيرادات والاستثمار. وكما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي موجهًا للإدارة العامة للإيرادات والاستثمار: <p>الهيئة العامة للطيران المدني مدينة: الرياض، مبنى رقم ٨٦٩١، الرمز البريدي: الرياض ١٣٤٤٣، الرقم الإضافي ٣٨١٩ مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص في منصة فرص.</p>	تقديم العطاء
ترحب إدارة الاستثمار بالهيئة بالرد على الاستفسارات او إستيضاحات من المستثمرين عبر البريد الإلكتروني investment@gaca.gov.sa	الرد على الاستفسارات
آخر موعد لتقديم العطاءات المنصوص عليه بمنصة فرص.	آخر موعد لقبول الاستفسارات
المبلغ الاجاري المتحقق لاستثمار الموقع غير شامل ضريبة القيمة المضافة.	القيمة الاجارية السنوية
مكان فتح المظاريف بمبنى الهيئة العامة للطيران المدني الرئيسي بالرياض - بالإدارة العامة للإيرادات والاستثمار	مكان فتح المظاريف
قرار الترسية الذي تصدره الهيئة ويحدد نتيجة المزايدة	إعلان نتيجة المزايدة
خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك.	موعد الإخطار بالترسية

<p>خلال (١٥) خمسة عشر يوم من تاريخ إشعار الهيئة العامة للطيران المدني للمستثمر بمراجعتها لغرض توقيع العقد، فإن لم يراجع الهيئة يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية أخرى خمسة عشر يوماً وفي حال لم يلتزم بتوقيع العقد يصادر ضمانه المقدم ويتم الانتقال للمتنافس الثاني.</p>	<p>تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة</p>
<p>تاريخ استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين</p>	<p>تاريخ تسليم الموقع</p>
<p>يتم تفعيل العقد من تاريخ محضر استلام الموقع.</p>	<p>بداية سريان مدة العقد</p>
<p>٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.</p>	<p>مدة السماح</p>
<p>(١٥) سنة ميلادية من تاريخ محضر استلام الموقع.</p>	<p>مدة العقد</p>
<p>يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفاصيل العقار المستأجر وبيانات المستأجر.</p>	<p>الأجرة السنوية</p>

١. مقدمة

ترغب الهيئة العامة للطيران المدني بتأجير الموقع الموضح بالجدول أدناه للاستثمار، بالمساحة الإجمالية المذكورة بالجدول أدناه، وسيتم طرحها للاستثمار وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه وكافة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات أدناه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وستقوم الهيئة بمتابعتها والإشراف على تشغيلها طبقاً لأحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤هـ وجميع التعاميم والقرارات الصادرة بشأنه والشروط المذكورة في هذه الكراسة.

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- يحق للشركات والمؤسسات والأفراد ذو الخبرة في التطوير والاستثمار العقاري التقدم في هذه المزايدة ماعدا الأشخاص الممنوع التعامل معهم، وفقاً لأحكام المادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ، من دخول المزايدة والتقديم عليها.
- يشترط أن يتوفر لدى المتقدم لهذه المزايدة سجل تجاري ساري المفعول للنشاط المراد مذاولته.
- يلتزم المتقدم بتقديم عرضه بموجب خطاب رسمي داخل ظرف مختوم مرفق به الوثائق والمستندات المطلوبة من هذه الشروط وأن يكون العرض على الوثائق الاصلية موقعاً من قبل من يمثل المنشأة نظاماً ومختوماً بختم المنشأة، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار، وأن يكون ساري المفعول طوال مدة سريان العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه، وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد خروج

المستثمر، ولضمان تسديد قيمة الأجرة في موعد استحقاقها، و/ أو أي فاتورة لغرض هذا العقد ولم يلتزم الطرف الثاني بسدادها.

• يجب تقديم كشف نافي للجهالة يرفق به المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- استمارة التقدم للمزايدة - ملحق رقم: (٣).
- نموذج التعهد - ملحق رقم: (٤).
- إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستأجر غير سعودي.
- صورتين من بطاقة الهوية الوطنية أو الإقامة النظامية.
- صورتين من السجل التجاري أو رخصة مزاولة النشاط التجاري سارية المفعول.
- صورتين من شهادة الزكاة والدخل أو ضريبة الدخل وشهادة الضريبة المضافة سارية المفعول.
- صورتين من الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة).
- كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بعد توقيع وختم (كل ورقة)
- محضر المعاينة (الملحق رقم: ٧) بعد توقيعه وختمه من قبل المستثمر.
- شهادات خبرة الشركة المستثمرة للموقع.
- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وتسديد الحقوق التأمينية.
- استمارة قيمة العطاء (الملحق رقم: ٦)
- الأجرة السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي).

٣. الاشتراطات الخاصة للدخول في المزايدة

٣,١ ملف مفصل يشمل التصاميم والمخططات العامة للمشروع المراد إنشائه وصور تخيلية للمشروع، على أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً.

- ٣,٢ يقر ويوافق المتقدم للمزايدة بأنه يجب أن تتم الموافقة على التصميم والمخططات العامة من الهيئة العامة للطيران المدني، وللهيئة في سبيل ذلك اتخاذ كافة الإجراءات النظامية ومنها تمديد فترة سريان العروض وفترة الإخطار بالترسية.
- ٣,٣ خطة زمنية مبدئية للتنفيذ (تتضمن استخراج التراخيص، بدء الانشاء، الانتهاء من الانشاء).
- ٣,٤ تقديم إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية للمشروع.
- ٣,٥ تقديم التوقعات المستقبلية للإيرادات والمصاريف التشغيلية خلال مدة العقد متضمنة جميع الافتراضات والاسس التي بنيت عليها التوقعات.
- ٣,٦ بيان تفصيلي بالمشروع المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة في نطاق المشروع (داخل وخارج المملكة).
- ٣,٧ إجمالي قيمة حجم الاستثمارات الرأسمالية للمستثمر في المشاريع الجارية (تشمل المشاريع التي ليست في النطاق).
- ٣,٨ تقرير سمة على أن يوضح عدم تعثر المستثمر مالياً، وتقديم ما يدعم قدرته المالية والفنية لتنفيذ المشروع وعدم إعاقة التزاماته التعاقدية الحالية لذلك.
- ٣,٩ بيان تفصيلي بالالتزامات التعاقدية القائمة للمستثمر، يوضح مستوى تنفيذها وما إذا كان بإمكانه تنفيذ المشروع محل المنافسة إلى جانب تلك العقود القائمة.
- ٣,١٠ اتفاقية تعاون مع أحد أو عدة مقاولين مصنفين على درجة تتناسب مع الأعمال محل المشروع، توضح التوافق المبدئي على تنفيذ أعمال الانشاءات من قبل المقاول في حال الترسية على المستثمر في المنافسة، وترفق أصل اتفاقية التعاون مع العرض.
- ٣,١١ بيان يوضح القدرات الفنية والمالية للمقاولين المزمع اسناد اعمال الانشاءات إليهم، ودرجة تصنيفهم بما يتواءم مع الأعمال محل المشروع.

٤. التزامات المستثمر قبل اعداد العرض

٤,١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

يجب على كل مقدم عرض أن يقوم بفحص كامل كراسة الشروط والمواصفات وجميع الملاحق المدرجة بها بكل دقة وذلك قبل تقديم عرضه، كما يجب عليه أن يتحرى جميع الأحكام التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على تكلفة أو أداء الأعمال. وتقع مسؤولية التقصير في ذلك على مقدم العرض بمفرده، حيث لن يعفى من تحمل مسؤولية أية أخطاء أو إغفالات قد تحدث من جانبه. وأي عطاء مشروط يخالف الشروط أو يلحق تعديلاً بها يستبعد من المزايدة ولا يحق لمقدم العطاء الاعتراض.

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة

في حالة وجود استفسار يخص الكراسة والمواقع المطروحة بالمزايدة، يتم التواصل مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وذلك خلال مدة المزايدة الموضحة بمنصة فرص.

٤,٣ المعاينة

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المزايدة معاينة تامه نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، وأن يحصل على كافة البيانات الكافية عن كل الأمور التي يمكن أن تؤثر على فئات عرضه والعوائق ومخاطر التزاماته، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه، وتقديم محضر المعاينة (الملحق رقم: ٧) مع مستندات العرض بعد توقيعه وختمه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به، ويقر بالتعهد بالالتزام بمخاطر البناء والتشغيل ومسؤوليته ومهامه حيال ذلك.

٤,٤ لغة العطاء

على المستثمر الحرص بأن تكون جميع المكاتبات المتعلقة بهذه المزايدة بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته بدون استثناءات باللغة العربية، وفي حال تم التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستأجر من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز ان تكون باللغة الإنجليزية.

٤,٥ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر تقديم استمارة قيمة العطاء (الملحق رقم: ٦) على أن يراعي التالي:
- القيمة الايجارية السنوية (تدون الأسعار أرقاماً وكتابة بالريال السعودي).
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر.
 - يجب أن يقدم العطاء خلال مدة المزايدة المنصوص عليها في منصة فرص لإجراء التقييم ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤,٦ مدة سريان العطاءات

مدة سريان العطاءات (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك ولأسباب تعود اليها.
٤,٧ موعدا إعلان نتيجة المزايمة
سيكون موعدا إعلان نتائج المزايمة خلال (٩٠) يوم من تاريخ فتح العروض، وتمدد الى مدة مماثلة إذا رأت الهيئة العامة للطيران المدني ذلك.
٥. الترسية

- سيتم ترسية العقد عن طريق المزايمة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولأئحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات.
- يلتزم المتقدم الذي ترسو عليه المنافسة بمراجعة الهيئة العامة للطيران المدني/ الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار لإنهاء إجراءات الاستثمار وإبرام العقد خلال المدة المحددة له بخطاب الترسية، وفي حال تأخره يرسل له إشعار نهائي ويعطى مهلة (١٥) يوماً وبعد ذلك يحق للهيئة إلغاء الترسية ومصادرة الضمان البنكي، كما يجوز للهيئة العامة للطيران المدني التفاوض مع أصحاب العطاءات الذين يلونه بالترتيب، للوصول إلى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول إلى هذا السعر، تطرح في المزايمة مرة أخرى.
- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.

٦. وصف الموقع

- طبيعة الموقع

وادي الدواسر		مدينة العقار	
شمالا	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول	٦٠٠ متر
جنوباً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول	٦٠٠ متر
شرقاً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول	٦٠٠ متر
غرباً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول	٦٠٠ متر
أرض		نوع العقار	
٣٦٠٠٠٠ م ^٢		مساحة العقار	

وعلى المستثمر تطوير الموقع المسلم له وتأهيله وإيصال جميع الخدمات له، ويشمل ذلك تحمل جميع تكاليف الأعمال على الموقع بما يتناسب مع الرفع المساحي الموضح بالملحق رقم (٢)، وتهيئة الموقع بكل ما يلزم وذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار.

٧. ما يحق للهيئة قبل وأثناء فتح المظاريف

- إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
 - يحق للهيئة إلغاء المزايدة وفقاً للأحكام الواردة بنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية وكافة القرارات والتعاميم الصادرة بشأنه وإعادة قيمة وثائق المزايدة لأصحاب العطاءات في حال كان الإلغاء لأسباب تعود للهيئة، ويلزم اصحاب العروض بإعادة وثائق المزايدة المسلمة لهم إلى الهيئة.
 - لا تعاد تكاليف وثائق المزايدة إذا كان الإلغاء بعد فتح العروض، إلا لمن تقدم بعطاءه للمزايدة.
 - كما يحق للهيئة الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة قبل تاريخ تلقي العطاءات، بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل بعد إخطار الشركات أو المؤسسات به كتابياً، جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- تأجيل موعد فتح المظاريف
 - يحق للهيئة العامة للطيران المدني تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً عبر البريد الإلكتروني ولا يجوز للهيئة خلال هذه المدة قبول أي عروض جديدة.
- سحب العطاء
 - يحق للمستثمر سحب عطاءه حتى آخر يوم لتقديم العطاءات.
 - إذا انسحب المستثمر بعد الترسية يصادر ضمانه بعد انذاره بخطاب مسجل وانقضاء (١٥) يوم من تاريخ اخطاره بالإنذار، ويتم التفاوض مع اصحاب العروض الذين يلونه بالترتيب للوصول الى السعر الذي تمت به الترسية، فإذا لم يتم الوصول الى هذا السعر، تطرح في المزايدة مرة أخرى،

- إذا انسحب المستثمر بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل (٢٪) من إجمالي سعر العطاء.

• تعديل العطاء

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

• حضور جلسة فتح المظاريف

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

٨. تسليم الموقع

- يتم تسليم العقار للمستثمر بموجب محضر استلام (مرفق بالملاحق) يوقع من الطرفين، وذلك بعد الانتهاء من إجراءات توقيع عقد الاستثمار ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة العامة للطيران المدني يحول دون ذلك.

- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام العقار تقوم الهيئة العامة للطيران المدني بإعداد محضر تسليم حكمي للعقار ويتم اشعار المستثمر بنسخة منه.

- في حال تأخر الفائز عن تجهيز الموقع مدة ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة التأجير أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

٩. التأمين والتعويض عن الخسائر

يعتبر الطرف الثاني مسؤولاً عن تعويض وحماية الهيئة العامة للطيران المدني ومقاوليها وموظفيها عن كافة المطالبات التي قد تنشأ في مواجهته بسبب أي فعل أو إهمال من قبله أو من قبل موظفيه أو مقاوليه أو التابعين له. ويلتزم المستثمر بإجراء التأمين اللازم لجميع مراحل المشروع.

١٠. الاشتراطات العامة

١٠,١ تجهيز الموقع

يتولى المستثمر تجهيز الموقع وتوصيل الخدمات للموقع مشتملاً جميع الخدمات (الأعمال الكهربائية - الميكانيكية - والإلكتروميكانيك - المياه - الصرف الصحي - الهاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، وتحمل كافة التكاليف والأجور المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات الصلة.

١٠,٢ اشتراطات التجهيز

- يتم وضع حواجز للموقع قبل البدء بالأعمال الإنشائية ووضع لاصق دعائي للعلامة التجارية.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع استشاري معتمد لمتابعة الأعمال الإنشائية في الموقع.
- يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع النشاط المقرر مزاولته.

١٠,٣ الاشتراطات المتعلقة بالبناء:

يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه. كما يجب مراعاة الاشتراطات البنائية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به من الهيئة العامة للطيران المدني، ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول بها من وزارة البلديات والإسكان.

١٠,٤ البرنامج الزمني للتنفيذ والتطوير

يقدم المستثمر للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ مع شرح مفصل لكل مرحلة من مراحل المشروع ومخرجاته متضمن الوقت المستغرق في كل مرحلة ويقدم مع مستندات العروض المشار إليها أعلاه، ومن ضمنها مرحلة التراخيص والإنشاء والتشغيل عند الترسية ويتم اعتماده من الهيئة. وسيكون للهيئة الحق في متابعة تنفيذ البرنامج الزمني وطلب وضع الخطط التصحيحية وذلك في حال التأخر والتعثر في البرنامج الزمني وإصدار إشعارات للمستثمر في حال تطلب ذلك. وفي حال عدم تجاوب المستثمر مع إشعارات الهيئة المرسله بطلب خطة تصحيحية وتعذر تجهيز الموقع مدة ثلاثة أشهر او ١٠٪ من مدة التأجير أيهما أكثر دون عذر تقبله الهيئة، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

١٠,٥ الحصول على الموافقات وتراخيص تصاريح العمل.

- يلتزم المستثمر بعمل الرفع المساحي وتقديم التصاميم الهندسية والمعمارية النهائية للنشاط وفق المساحات والارتفاعات المعتمدة، خلال مدة لا تتجاوز (١٥) يوماً من تاريخ خطاب الترسية.

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات الأخرى ذات العلاقة وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ الأعمال الإنشائية للموقع بناءً على الجدول الزمني المتفق عليه.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال تجهيز الموقع بإشعار الهيئة العامة للطيران المدني/ إدارة الإيرادات والاستثمار خطياً بالتجهيزات والتركيبات وبمخططات ما بعد التنفيذ، لتقوم بمعاينة الأعمال المنفذة، وعمل محضر بمشاركة الإدارات المختصة بالهيئة ليبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

١٠,٦ متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات السلامة في الموقع كالتالي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الاعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والالتزام بالتقيد بملابس الحماية، وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة، ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقيد بإجراءات السلامة مع التقيد باشتراطات الدفاع المدني في وضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الاطفاء حسب الحاجة.
- عدم شغل الطرق أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ وعند تشغيل النشاط حسب شروط ومواصفات ومعايير وزارة البلدية والشؤون القروية.
- يكون المستأجر مسؤولاً مسؤولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى وليس على الهيئة العامة للطيران المدني أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول والتي تثبت حسن تأديته للأعمال

التي قام بها معتمدة من جهة هندسية مقيمة. كما يجب على المستثمر إصدار بوليصة تأمين قبل البدء بتنفيذ الأعمال الإنشائية.

- ١٠,٨ حق الهيئة العامة للطيران المدني في الإشراف على تنفيذ المشروع
- للهيئة العامة للطيران المدني الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعين استشاري إذا رغبت.
 - يلتزم المستثمر بتلبية طلبات الهيئة العامة للطيران المدني فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
 - لا يجوز للمستثمر إجراء اية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الهيئة العامة للطيران المدني/ الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتراخيص اللازمة.
 - يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الهيئة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسي الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ١٠,٩ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة بأي خطأ يكون موجود والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الهيئة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الهيئة على الزيادة أو خصم الوفر على المقاول.
- ١٠,١٠ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الهيئة/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- ١٠,١١ اشتراطات التشغيل والصيانة
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض على أن يظل المستثمر هو المسؤول امام الطرف الأول عن أي أعمال متعلقة بالتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ. الموجودة بالمباني المنشأة مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
 - يحق للهيئة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتعكس جاهزية المبنى وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
 - يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
 - على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
 - الالتزام بتوطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
 - تطبيق الدليل الوطني لإدارة الأصول والمرافق.
- ١٠,١٢ الاشتراطات الأمنية:

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

١٠,١٣ اللوحات الإعلانية

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لمباني المشروع والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات، كما ويلتزم بالحصول على موافقة الهيئة عند وضع أي لوحة إعلانية

١٠,١٤ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

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

١١. الاشتراطات الفنية

١١,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١١,٢ الاشتراطات التنظيمية:

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

١١,٣ اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية دراسة تشمل ما يلي (كحد أدنى):

- التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.

- التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه، الكهرباء، الهاتف - الصرف الصحي).
 - الواجهات لكامل عناصر المشروع.
 - تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر التي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 - رفع الموقع مساحياً شاملاً للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 - عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني بالموصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ١١,٣,١ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 - معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ١١,٣,٢ إعداد التصاميم الأولية على أن يشمل الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
 - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 - واجهات وقطاعات ملونة.
 - مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
 - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية، وميكانيكية، وكهربائية، وغيرها.
- ١١,٣,٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية.

- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفصيل التسليح، مخططات الهيكل الخرساني، جداول الأساسات مع تفصيل التسليح، قطاعات الأعمدة، التفصيل الإنشائية، وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام، مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية، مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام، مخطط تمديدات الشبكات الداخلية، مخطط توزيع الإضاءة، مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق، مخطط الاتصال والتحكم، نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفصيل أنظمة مكافحة الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

١١,٤ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
 - أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 - اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
 - يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٢. الاشتراطات التعاقدية

- (أ) مدة العقد (١٥) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع.
- (ب) سيتم ترسية العقد عن طريق المزايدة على من يتقدم بأعلى سعر لدى الهيئة ومطابق لشروط الاستثمار، ونظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية والانظمة ذات العلاقة وما يطرأ عليها من تغييرات، وموافقة الهيئة العامة للطيران المدني على التصاميم والمخططات العامة المقدمة من المستثمر.
- (ج) يمنح المستثمر فترة سماح مدتها ٥٪ من مدة العقد تبدأ من تاريخ محضر استلام الموقع وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة لتجهيز الموقع.
- (د) لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الهيئة خطياً، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (هـ) لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد أو رهنه للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة العامة للطيران المدني، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها المطلق، كما يجب أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال موافقة الهيئة على تعاقد المستثمر من الباطن، فيكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الهيئة عن تنفيذ العقد وفقاً لشروطه، كما يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير للوحدات التجارية والإدارية وأن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشترطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد إدارة الاستثمار بالهيئة بنسخة من تلك العقود.
- (و) يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار.
- (ز) يلتزم المستثمر بعد توقيع العقد بسداد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة ايجارية تعاقدية، بعد حسم ما يقابل مدة السماح غير مدفوعة الأجر، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة، وذلك عن طريق حوالة بنكية أو نظام التحصيل الإلكتروني (سداد) لأمر الهيئة العامة للطيران المدني بالتنسيق مع الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار وتزويد الإدارة في حينه بنسخة من إيصال السداد وتفاصيل العقار المُستثمر وبيانات المستثمر، وفي حالة تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار جاز للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان المالي ويجوز للهيئة في هذه الحالة فرض أي جزاءات بموجب العقد.

ح) إنهاء / فسخ العقد

١. يجوز للهيئة العامة للطيران المدني إنهاء العقد في أي وقت لدواعي المصلحة العامة بعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويتم إجراء التسوية النهائية باحتساب القيمة الاجبارية حتى تاريخ نفاذ مدة إشعار إنهاء العقد، وللطرف الثاني المطالبة بالتعويضات عن الاضرار الناتجة من فسخ العقد لدواعي المصلحة العامة عبر اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة.
٢. يجوز للهيئة العامة للطيران المدني فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الهيئة في الرجوع على المستثمر أو المستأجر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
 - أ) إذا أخفق المستثمر أو المستأجر في تنفيذ التزاماته، مما يشترط فيها تقديم خدمة معينة، أو تنفيذ منشآت، تعود لمصلحة الهيئة، وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر أو ١٠٪ من مدة الاستئجار، أيهما أكثر، دون عذر مقبول لدى الهيئة.
 - ب) إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - ج) إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في عقد الاستثمار، أو التأجير، أو تنازل عنه للغير، دون موافقة خطية من الهيئة، بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - د) إذا توافر أحد الأسباب الواردة في المادة (الثالثة والخمسين الفقرتين أ، د) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤هـ.
 - هـ) كما يلتزم المستثمر في حال فسخ العقد لأي سبب من الأسباب الواردة بهذه الشروط والعقد المبرم معه أوفي حالة طرح الموقع للاستثمار في مزايدة أخرى قبل انتهاء مدة العقد تسهيل دخول أي طرف تطلبه الهيئة لمعاينة المباني والمحلات التجارية وغيرها.

ط) تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم العين المستثمرة محل العقد بحالتها عند انتهاء أو فسخ العقد ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات والتي تؤول ملكيتها للهيئة بما فيها جميع المنشآت التي يشيدها المستثمر، ولها الحق في إلزامه بإزالتها إذا كانت الأعمال منفذة خلافاً للشروط والمواصفات المعتمدة من جانبها، ويحق للهيئة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين، ويكون متضمناً تقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين على نفقة المستثمر، وفي حال وجود أي ملاحظات للهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر. وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.

١٣. أحكام عامة

- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء في حالة عدم قبول عطاءه الحق في الرجوع على الهيئة العامة للطيران المدني بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو أجور نتيجة تقديم عطاءه.
- جميع الشروط والالتزامات الواردة في كراسة شروط المزايدة تعتبر متممة ومكملة لعقد الاستثمار الذي سيُبرم بين الهيئة والمستثمر وواجبة التطبيق.
- تعتبر المبالغ المستحقة للهيئة العامة للطيران المدني (الأجرة السنوية) في ذمة المتعاقد ديوناً ممتازة، ويتم تحصيلها وفقاً لنظام إيرادات الدولة.
- في حال تعديل الاسم التجاري أو تغير العلامة التجارية يتم إخطار الهيئة العامة للطيران المدني/الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار ويحق لها اتخاذ ما تراه مناسباً حيال ذلك.
- على المستثمر إيجاد التغطية الواقية له من أي تبعات اقتصادية أو مالية ناتجة عن تغير الأنظمة.

١٤. النظام الواجب التطبيق واللوائح والتوجيهات

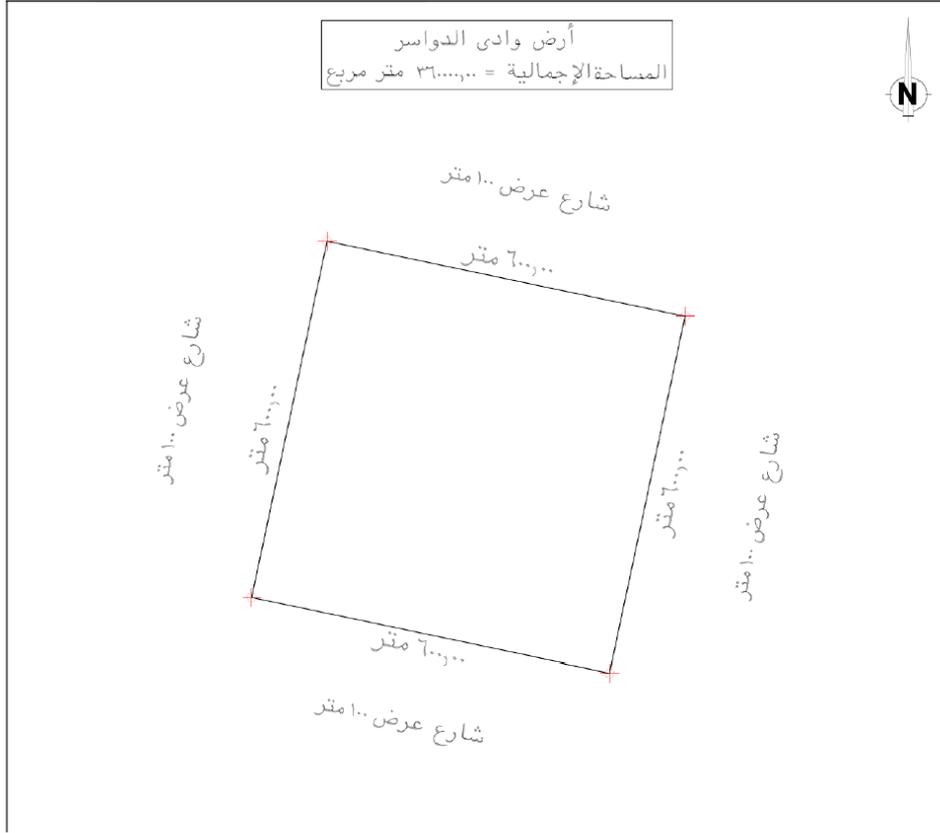
- يطبق على الشروط والعقد المبرم مع المستثمر أحكام الأنظمة واللوائح السارية المعمول بها في المملكة العربية السعودية ومن ذلك نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية.
- تحال كافة المنازعات المتعلقة بتنفيذ أحكام هذا العقد والتي لم يتم حلها ودياً للمحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية للبت فيها، ويعتبر حكمها نهائياً وملزماً لكلا الطرفين.
- يلتزم المستثمر بمراعاة الأنظمة والتعليمات الأخرى ذات العلاقة.
- إذا ما تم إدخال أي تعديلات على عقد الاستثمار فإنها لن تكون معتمدة إلا إذا كانت موقعة ومختومة من الطرفين وفي هذه الحالة تعتبر التعديلات المكتوبة جزء لا يتجزأ من مستندات العقد.

١٥. الملاحق

ملحق (١): وصف الموقع

وادي الدواسر			مدينة العقار
شمالاً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول ٦٠٠ متر	حدود الموقع
جنوباً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول ٦٠٠ متر	
شرقاً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول ٦٠٠ متر	
غربياً	شارع عرض ١٠٠ متر	بطول ٦٠٠ متر	
أرض			نوع العقار
٣٦.٠٠٠ م ^٢			مساحة العقار

ملحق رقم (٢): خريطة الموقع



ملحق رقم (٣): استمارة التقدم للمزايدة

استمارة التقدم للمزايدة

أولاً: الموضوع:

مزايدة استثمار أرض الهيئة لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات العامة للطيران المدني والواقعة بمحافظة وادي الدواسر بمساحة إجمالية

ثانياً: معلومات عن المتنافس:

١. إسم المتنافس:
٢. بطاقة الأحوال: المدينة:

ثالثاً: معلومات عن الوكيل - في حالة توكيل المتنافس لشخص ينوب عنه:

(يجب أن يكون التوكيل بموجب وكالة شرعية صادرة من كتابة عدل وسارية المفعول)

١. إسم الوكيل :
٢. بطاقة الأحوال: المدينة:
٣. رقم الوكالة تاريخها / / ١٤ هـ، تاريخ الإنهاء / / ١٤ هـ.
٤. الجهة الصادرة منها الوكالة: المدينة:

٥. يجب أن تنص الوكالة نصاً صريحاً بإعطاء الوكيل حق الدخول في المنافسات / المزايدات الحكومية وتقديم العطاءات والتوقيع على كافة الإستمارات والمستندات وكافة ما يلزم التوقيع عليه نيابة عن موكله.

رابعاً: بيان عن الشركة أو المؤسسة:

١. الشخصية المعنوية القانونية للمتنافس (فردية ، شركة ، مؤسسة)
٢. نشاط الشركة أو المؤسسة:
٣. إسم صاحب المؤسسة أو مدير عام الشركة
٤. رأس المال المسجل :
٥. أسماء الشركاء (إن وجدوا) وجنسياتهم وحصص إشتراكهم في رأس المال:

إسم الشريك	جنسيته	حصة اشتراكه في رأس المال

٦. الإسم التجاري/ العلامة التجارية للشركة أو المؤسسة:

٧. عنوان المراسلة للشركة أو المؤسسة: ص٠ ب:.....المدينة:

الرمز البريدي:

٨. عنوان المكتب للشركة أو المؤسسة/المدينة:

شارع: مبنى

٩. هاتف مكتب رقم:.....فاكس رقم:.....هاتف جوال رقم:

١٠. رقم السجل التجاري:.....صادر من:.....تاريخ الإصدار / / ١٤هـ

١١. رقم الترخيص المهني (إن وجد):.....تاريخ / / ١٤هـ

١٢. رقم شهادة الإشتراك في الغرفة التجارية:.....تاريخ / / ١٤هـ

١٣. رقم شهادة تسديد الزكاة والدخل:.....تاريخ / / ١٤هـ

إسم المستثمر أو وكيله:

توقيع المستثمر أو وكيله:

التاريخ:

ختم الشركة أو المؤسسة

ملحق رقم (٤): نموذج التعهد

أقر وأتعهد أنا /

بصفتي / المتقدم لاستثمار أرض لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات العامة للطيران المدني بمحافظة وادي الدواسر بمساحة إجمالية قدرها ٣٦٠٠٠٠ م^٢، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، بأنه في حالة الفوز بهذه المزايدة، وموافقة الهيئة العامة للطيران المدني على العطاء المقدم من قبلي حينها أكون ملزماً بتأمين المعدات والأدوات والمواد المطلوبة لإنشاء وتشغيل وإدارة المرافق حسبما يقتضيه المشروع، وليس لي الحق في المطالبة بأي تعويضات أو خلافه والهيئة العامة للطيران المدني غير مسؤولة عن أي خسائر أو أضرار قد تلحق بي من جراء إستثماري في إنشاء وتشغيل وإدارة المشروع المراد إقامته على الأرض وذلك خلال أو بعد إنتهاء مدة العقد. وقد علمت ذلك جيداً ووافقت وهذا تعهد وإقرار مني نهائي بذلك، وعليه جرى التوقيع ،،،

اسم المتقدم

التوقيع

التاريخ

الختم

ملحق رقم (٥): نموذج إقرار بالاطلاع واستلام كافة وثائق المزايدة

تقر الشركة/ المؤسسة بالآتي:

١. إستلام كافة شروط ووثائق مزايدة استثمار أرض لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات بمحافظة وادي الدواسر.
٢. معاينة الموقع معاينة نافية للجهالة، وأن تكون المتطلبات الفنية والعطاء المالي المقدم حسب شروط ووثائق المزايدة والعقد الفنية والمالية.
٣. أن يكون العرض المالي المقدم مبنياً على دراسة وإطلاع على كافة شروط العقد ويعتبر العرض المالي شامل لكافة المخاطر التعاقدية والتكاليف المطلوبة بغرض استثمار الأرض حسب شروط العقد.
٤. أحقية الهيئة العامة للطيران المدني إستبعاد أي متنافس يكون عرضه المالي والمتطلبات الفنية مخالف لأي شرط في وثائق المزايدة أو لم يستكمل البيانات والمستندات المطلوبة.
٥. نتيجة المزايدة غير ملزمة للهيئة العامة للطيران المدني إلا بعد موافقة صاحب الصلاحية.
٦. على من يتم إشعاره بالترسية تقديم كافة مستندات الضمانات البنكية وبوليصة التأمين المطلوبة والمتصاميم والمخططات العامة في شروط العقد وذلك خلال المدة المحددة بالإشعار قبل تاريخ توقيع العقد.
٧. إن الهيئة العامة للطيران المدني غير ملزمة في الاستمرار في العقد أو دفع أي تعويضات إذا صدر أمر من الجهات الرسمية بالاحلاء، ويتم احتساب القيمة الإيجارية المتفق عليها في العقد إلى حين تاريخ الاحلاء.

وعليه جرى التوقيع

اسم المتقدم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

ملحق رقم (٦): استمارة قيمة العطاء

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة فرص بتاريخ ()، المتضمن رغبتكم باستثمار أرض لإنشاء وتشغيل وصيانة - مبنى متعدد الاستخدامات بمحافظة وادي الدواسر، وحيث أننا لدينا الرغبة في استثمار العقار المعلن عنه ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة) مع علمنا بوجود زيادة في الأجرة السنوية بنسبة ١٠٪ من قيمة الأجرة السنوية كل (٥) خمس سنوات.

قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابة

ملاحظة:

- يجب على المستثمر تحديد قيمة عطاءه وإستكمال البيانات المطلوبة وتقديم هذه الصفحة مع ضمان بنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار داخل ظرف العرض ويستبعد العطاء غير المصحوب بالضمان البنكي.
- يلتزم من ترسو عليه المزايدة بإستلام الموقع حسب الجدول الزمني المتفق عليه في تاريخ خطاب الترسية وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام الموقع تقوم الهيئة العامة للطيران المدني بإعداد محضر تسليم حكمي للموقع ويتم اشعار المستثمر بنسخة منه. وفي حال تأخر الفائز عن تجهيز الموقع مدة ثلاثة اشهر او ١٠٪ من مدة الاستثمار أيهما أكثر، جاز للهيئة فسخ العقد مع مصادرة الضمان البنكي.

اسم المتقدم:

.....

التوقيع:

.....

التاريخ:

.....

الختم

ملحق رقم (٧): محضر معاينة

أنه في اليوم / / ١٤هـ، الموافق...../...../.....م، أنا الموقع أدناه/ بأني بصفتي المسئول نظاماً وصاحب حق التوقيع باسم شركة/ مؤسسة أقر بأني بكامل أهلية التصرف والأوصاف المعتبرة شرعاً سواء عن نفسي أو نيابة عن موكلي، بأني قد عاينت معاينة نافية للجهالة وشاهدت العقار المطروح في المزايدة: وكراسة الشروط والمواصفات.

- أقر وأتعهد بأن هذا الموقع بحالة جيدة وقد قبلت التنافس عليه بحالته الراهنة.
- أقر وأتعهد بأن هذه المشاهدة للموقع نهائية ومؤكدة ونافية للجهالة.
- أقر وأتعهد بأني استلمت نسخة من كراسة الشروط والمواصفات وأطلعت على الشروط العامة والخاصة والمعايير والمتطلبات الفنية الواردة به ونسخة من صيغة العقد الخاص بالاستثمار وعلمت وقبلت بما ورد بهم جميعاً من حقوق والتزامات لكل طرف.
- أقر وأتعهد بأني حصلت على جميع المعلومات المناسبة المتعلقة باستثمار هذا العقار، وأني حصلت على إجابة كافية لجميع الاستفسارات التي تقدمت بها.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من موظفي الحكومة أو الهيئات.
- أقر وأتعهد بأني (أو موكلي) ليس من الفئات الممنوعة نظاماً من دخول المنافسات.
- أقر وأتعهد بأني في حالة الفوز بالمزايدة فأني ألتزم بتنفيذ ما يلي:
 - أن أدفع المتبقي من قيمة الإيجار السنوي بموجب سداد الفواتير المستحقة والمعتمدة من قبل الهيئة العامة للطيران المدني.
 - في حالة عدم التمكن من دفع القيمة الإيجارية السنوية كاملة فور توقيع العقد فإنني أتعهد بدفع كامل القيمة الإيجارية السنوية خلال (١٠) عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية تعاقدية.
- أن أقدم مع العرض أصل الضمان البنكي بنسبة (٥٪) من القيمة الاجمالية للتكاليف الكلية للاستثمار ساري المفعول طوال مدة سريان هذا العقد مضافاً إليها (٩٠) يوم تاليه لتاريخ انتهائه. وذلك لضمان الوفاء بأي مستحقات للهيئة العامة للطيران المدني و/أو لتغطية تكاليف إعادة تأهيل الموقع المستثمر بعد الخروج منه، ولضمان تسديد قيمة الإيجار في موعد استحقاقه، و/أو أي فاتورة لغرض العقد ولم يتم الالتزام بسدادها.

- نتعهد بالتقيد والالتزام بجميع الشروط والأحكام الواردة في كراسة الشروط ومواصفات بدون قيد أو شرط كما نوافق بأن يظل هذا على العرض ملزماً لنا حتى إشعار الهيئة العامة للطيران المدني.
- نقر ونتعهد ونوافق وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولأئحته التنفيذية بأن الهيئة العامة للطيران المدني لها الحق في قبول العرض أو رفضه، ولن نعترض أو نطالب بالتعويض حيال ذلك.

اسم المتقدم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

ملحق رقم (٨): معايير التقييم

يلتزم مقدمي العطاء استيفاء اشتراطات دخول المزايدة والتقديم والاشتراطات الخاصة، ليتم بعدها تقييم جميع العروض بناءً على معايير التقييم المالي.

محضر استلام الموقع

بين الطرف الأول الهيئة العامة للطيران المدني

الطرف الثاني

محضر استلام وتسليم أرض الهيئة العامة للطيران المدني بمحافظة وادي الدواسر والمملوكة للهيئة

بموجب الصك رقم ٥١٤٨.٣٠٠٠٥٨٤ وتاريخ ١٤/٠١/١٤٣٩ هـ

بهذا نحن الهيئة العامة للطيران المدني ويمثلها الأستاذ/.....
بصفته..... وبموجب العقد المبرم بتاريخ / / م، فقد تم تسليم العين المستثمرة
المذكورة أعلاه وتعتبر بداية مدة العقد من تاريخ الاستلام الموافق / / م، مع الأخذ بالاعتبار فترة
السماح () يوم، وحيث تقوم الهيئة بتسهيل جميع ما يلزم لفترة التجهيز.

	الموقع
الهيئة العامة للطيران المدني	المسلم
	المستلم
(٢٧٤) يوم	فترة السماح
تم تسليم العين المستثمرة إلى الطرف الثاني بحضور كل من	
المهندس / يزيد بن عبيد البقعاوي	ممثلي الطرف الأول
yalbaqawi@gaca.gov.sa	fasalmalki@gaca.gov.sa
٠١١٥٢٥٣٤٨٨	٠١١٥٢٥٣١٨٠
الأستاذ/	ممثّل الطرف الثاني
صفته/	
البريد الإلكتروني	

تمت معاينة الموقع من قبل الحضور وحيث اتضح عدم وجود عوائق قد تمنع الطرف الثاني من البدء
بفترة التجهيز بموجب العقد.

ومما تقدم ذكره فإنه جرى التوقيع على المحضر بتاريخ / / م.
 والله الموفق ،،

ممثل إدارة الخدمات العامة والمواد ممثل الإدارة العامة للإيرادات والاستثمار

الاسم

الاسم

التوقيع

التوقيع

ممثل شركة/مؤسسة

الاسم

التوقيع

الطرف الثاني

الطرف الأول

الهيئة العامة للطيران المدني

الاسم:

الاسم:

الصفة:

الصفة:

التوقيع:

التوقيع:

الختم

الختم