

كراسة استثمار الأرض الواقعة على طريق الملك عبدالعزيز جنوباً بحي المصانع

م	المحتويات	الصفحة
1	عن شركة سنام نجد للتنمية	3
2	ملخص عن الفرصة الاستثمارية	4
3	طريقة التقديم	5
4	قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	6
5	قائمة المصطلحات	8
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة	9
7	المقدمة ووصف العقار	10
8	إجراءات العروض	12
9	تقييم العروض	15
10	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	17
11	ماحق للشركة والمستثمر	18
12	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	19
13	الاشتراطات العامة	21
14	الاشتراطات الخاصة	28
15	الاشتراطات الفنية	29
16	الغرامات والجزاءات	30
17	المرفقات	31

شركة سنام نجد للتنمية

الذراع التنموي والاستثماري لأمانة منطقة القصيم والممكن الاستراتيجي للشراكات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسين جودة الحياة بمنطقة القصيم.

الرؤية

الريادة في مشاريع التنمية المحلية المستدامة وتقديم خدمات بلدية متميزة لرفاهية المجتمع المحلي.

الرسالة

تحقيق تنمية شاملة ومستدامة من خلال إقامة شراكات استراتيجية مع القطاع الخاص لاستثمار الأصول العقارية وتطوير جودة الخدمات البلدية.

الركائز الاستراتيجية

الشراكات الاستراتيجية

جودة الخدمات البلدية

الاستدامة المالية

التنمية المحلية الشاملة

ما يميزنا

التنوع الاستثماري

نسعى إلى تنوع محفظة استثماراتنا من خلال دعم مشاريع تنموية في مختلف القطاعات مثل السياحة، التعليم، الترفيه، البنية التحتية والخدمات اللوجستية.

الرؤية الاستراتيجية

نتبنى رؤية طموحة تهدف إلى تحقيق التنمية الشاملة وتعزيز الاستثمارات في منطقة القصيم.

التركيز على التنمية المستدامة

نولي اهتماماً كبيراً بالتنمية المستدامة وتنفيذ مشاريع تهدف إلى تحسين جودة الحياة والبيئة في المنطقة.

الشراكات النوعية

نعمل على بناء شراكات استراتيجية نوعية مع القطاع الخاص والجهات الحكومية لتعزيز الاستثمارات وتعزيز التنمية المستدامة في المنطقة.

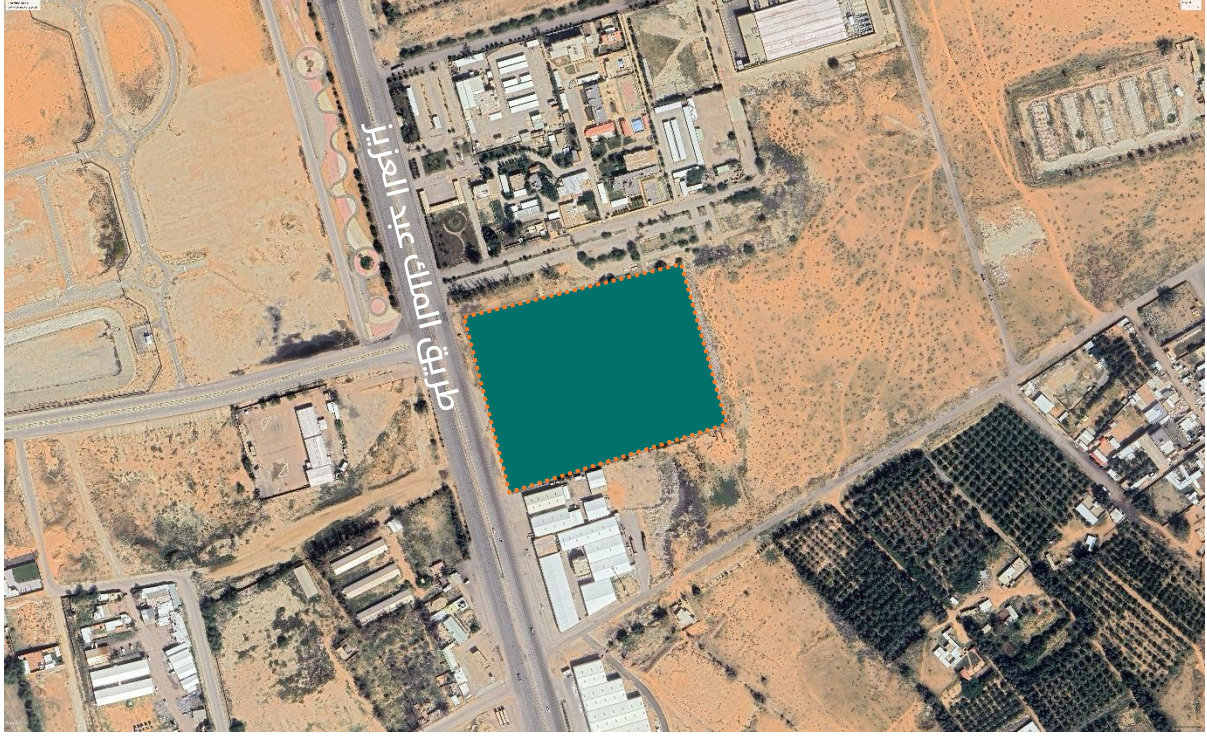
تخصيص الأصول

نقدم فرصاً للشركات الخاصة لتخصيص الأصول العامة في إطار عقود شراكة استراتيجية، مما يعزز التعاون والتفاعل بين القطاعين العام والخاص في تحقيق الأهداف التنموية.

تسهيل الإجراءات

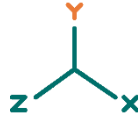
نعمل على تبسيط وتسهيل الإجراءات المتعلقة بالتعاون مع القطاع الخاص، مما يسهل على الشركات والمؤسسات الخاصة الانخراط في مشاريع التطوير والاستثمار في المنطقة.

فرصة استثمارية – حي المصانع



المدينة الصناعية

1.2 كيلو متر



الاحداثية

44.025575,26.246832



المساحة الأرض

40,574.09 m²

- طول محور الأرض على طريق الملك عبدالعزيز 189 متر.
- قرب الموقع من المدينة الصناعية.
- الموقع على طريق رئيسي شرياني يتيح سهولة الوصول للمشروع.

طريقة التقديم

تهيب شركة سنام نجد للتنمية الراغبين بدخول المنافسة وشراء كراسة الشروط والمواصفات إرسال بريد إلكتروني

info@sn.com.sa

يفيد برغبتهم بشراء الكراسة لدخول المنافسة ، لاسترداد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال ، سواء في حالة تقديم العرض أو عدم تقديمه ، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها ، وإتمام عملية شراء الكراسة يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط ، وليس له الحق في المطالبة بإسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف .

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يلتزم المستثمر بتسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله ظرفين منفصلين مختومين بالشمع لأحمر (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب على الظرف من الخارج إسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك على العنوان المذكور في هذه الكراسة ، على أن يقوم المستثمر بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (v) أمام كل مستند إن كان مرفقاً أو مختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء موقع من مقدم العطاء موضح به السعر مع اثبات تاريخ توقيع التوقيع ويطبع على الأوراق الرسمية للمستثمر ، ويتم تقديم جدول القيمة الإيجارية لكامل مدة العقد شاملاً نسبة الزيادة الدورية كل ٥ سنوات .		
2	أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
	ملف العرض الفني ويحتوي على		
3	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النموذج الملحق) ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.		
4	ملف الشركة يتضمن سابقة الأعمال في نفس المجال.		
5	دراسة جدوى المشروع موضح فيها التكاليف والإيرادات المتوقعة من المشروع.		
6	توكيل (تفويض) رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العرض ومرفقاته شخص غير المستثمر ويجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.		
7	صورة إثبات العنوان الوطني.		

8	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط الأنشطة التجارية ومثل هذه المشروعات.		
9	التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.		
10	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.		
11	الرقم الضريبي للمنشأة.		

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر
الموقع	هو أرض تحددها الشركة والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة القصيم
الشركة	شركة سنام نجد للتنمية
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المنافسة العامة	أسلوب يهدف إلى الوصول لأفضل عرض من خلال التنافس بين المستثمرين إلى تحقيق مستهدفات الشركة .
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	
موعد فتح المضاريف	تحددته الشركة	
إعلان نتيجة المنافسة	تحددته الشركة	
موعد الإخطار بالترسية	تحددته الشركة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الشركة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد الأجرة السنوية	تسدد أجرة السنة الأولى والثانية مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية	

١. مقدمة

تأسست شركة سنام نجد للتنمية في نوفمبر ٢٠٢٢م، وهي شركة مملوكة بالكامل لأمانة منطقة القصيم وفقاً لضوابط تأسيس الشركات التي تملكها الأمانات والبلديات الصادرة بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٧) وتاريخ ١١/٩/١٤٣٣هـ وتعديلاته، حيث تعد شركة سنام نجد للتنمية الذراع التنموي والاستثماري لأمانة منطقة القصيم والممكن الاستراتيجي للشراكات مع القطاع الخاص للارتقاء بمستوى الخدمات البلدية والمساهمة في تحسن جودة الحياة بمنطقة القصيم.

انطلاقاً من إيمان شركة سنام نجد للتنمية بدورها التنموي والاستثماري، وحرصاً منها على توفير خدمات عالية الجودة لسكان وأهالي منطقة القصيم وزوارها، أعلنت الشركة عن طرح عام للمستثمرين المؤهلين لتأجير قطعة أرض بمساحة إجمالية قدرها (40,574 متر مربع) حيث تهدف الشركة من خلال هذا المشروع إلى استثمار الأرض الواقعة على **طريق الملك عبدالعزيز**، وذلك وفقاً لأعلى المعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة الحياة. وتهيب شركة سنام نجد للتنمية 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 لشركة سنام نجد أهدافها.

وترحب شركة سنام نجد للتنمية والتطوير بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الإيميل info@sn.com.sa
- أو عن طريق الجوال أو الواتس اب **0533937111**
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

٢. وصف الموقع

الحي	المصانع		الطريق	طريق الملك عبدالعزيز
القطع	1	رقم المخطط		ق/ب/8108
النشاط	موقع استثماري متعدد الاستخدامات			
نوع الموقع	ارض	المساحة	40,574 متر مربع	
الارتدادات المطلوبة		حسب النظام المعمول به في المنطقة		
الارتفاعات المسموح بها		حسب النظام المعمول به في المنطقة		
نسبة التغطية		حسب النظام المعمول به في المنطقة		
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (٢/١١)				

معاينة الموقع على الطبيعة:

- 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 وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.

بيانات أخرى:

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الإنشاءات المشروع بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسوية الموقع على حسابه الخاص والشركة غير ملزمة بذلك
- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم المعمارية والإنشائية للمشروع وكامل مرفقاته من الشركة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- يلتزم المستثمر بعمل التصاريح اللازمة من المديرية العامة للدفاع المدني و الأمانة والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التنفيذ.
- يلتزم المستثمر بتوزيع الموقع العام للمشروع على أن يكون ذلك وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع مكونات المشروع وملأمتها مع بعضها البعض

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للمؤسسات والشركات المرخص لهم الدخول في هذه المنافسة، ويحق للشركة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢ / ١ / ٣ يسري علي الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ كراسة الشروط والمواصفات :

- ١ / ٢ / ٣ قيمة كراسة الشروط والمواصفات تحدد بمبلغ وقدره (3000) ريال ، يسدد عند طلب شراء الكراسة لدخول المنافسة، **يتم تحويل المبلغ على حساب شركة سنام نجد للتنمية في البنك السعودي الفرنسي SA8255000000R1084800214.**
- ٢ / ٢ / ٣ تعتبر هذه القيمة نظير الحصول على الوثائق والمستندات المرتبطة بالمنافسة والإطلاع عليها.
- ٣ / ٢ / ٣ لاتسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال ، سواء في حال تقديم العرض أو عدم تقديمه ، أو الفوز بالمنافسة أو عدم الفوز بها ، وبإتمام عملية شراء الكراسة ، يعد المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط ، وليس له الحق في المطالبة بإسترداد أو جزء منها تحت أي ظرف .

٣/٣ لغة العطاء:

- ١ / ٣ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢ / ٣ / ٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية 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.

٤/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العروض على النماذج الأصلية المستلمة من الشركة والمختومة بختمها داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله طرفين منفصلين (العرض الفني) و (العرض المالي) ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، بحيث يتم تسليمها باليد للشركة أو من خلال إرسالها على البريد الإلكتروني التالي info@sn.com.sa وتكون الملفات بصيغة PDF فقط شريطة أن تكون في مجلدين مجلد للعرض الفني وآخر للعرض المالي داخل ملف مضغوط بصيغة ZIP.

- ١ / ٤ / ٣ على المستثمر إستيفاء نموذج العرض المرفق بالدقة اللازمة ، والإلتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٢ / ٤ / ٣ يجب ترقيم صفحات العرض ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله وإذا قدم العرض من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٥/٣ موعد تقديم العروض :

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان .

٦/٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- ٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٦ / ٣ 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 .

٧/٣ مدة سريان لعرض المالي :

مدة سريان العرض المالي (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللشركة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٨/٣ الضمان:

- ١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الشركة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.
- ٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى والسنة الثانية وتوقيع العقد.

١٠/٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: -
- ١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (النموذج الملحقه) ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٥ / ١٠ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٩ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ١٠ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة

١١ / ١٠ / ٣ دراسة جدوى المشروع موضح فيها التكاليف والإيرادات المتوقعة من المشروع.

٤. تقييم العروض

١/٤ تقييم الالتزام بشروط العرض

- ١ / ١ / ٤ سوف تقوم الشركة بالفحص والتدقيق على كل عرض للتأكد من إكماله وإستيفائه بجميع المتطلبات الواردة في وثائق الطرح ويتسعد العرض الذي لم يستوفى الوثائق والطلبات.
- ٢ / ١ / ٤ كل عرض يجب أن يجتاز مرحلة تقييم الالتزام بالمعايير والشروط.
- ٣ / ١ / ٤ تستمر العروض التي اجتازت مرحلة تقييم الالتزام فقط إلى عملية التقييم اللاحقة.
- ٤ / ١ / ٤ يحق للشركة ووفق تقديرها الخاص طلب معلومات مكملة أو وثائق من مقدم العرض.
- ٥ / ١ / ٤ شرط اجتياز العرض الفني للإنتقال إلى العرض المالي.

٢/٤ معايير تقييم العروض

- ١ / ٢ / ٤ يجب أن يحتوي العرض المقدم من قبل المستثمر على جميع المعلومات وفقا لما ورد في طلب تقديم العروض وسوف يتم تقييمها وفقا للمعايير المحددة مسبقا.
- ٢ / ٢ / ٤ تحتفظ شركة سنام نجد للتنمية بحق الحكم على كافة العروض المقدم وتقييمها ورفضها كما ستنظر لجنة تقييم متخصصة في العروض.

٣/٤ التقييم الفني

- ١ / ٣ / ٤ ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عرض لتحديد إلى أي مدى أثبت مقدم العرض قدرته على الالتزام بالمواصفات المنصوص عليها في دعوة العرض والإبتكار وتنفيذ متطلبات الموقع.
- ٢ / ٣ / ٤ تقوم الشركة بفتح العرض الفني أولا لدراسته وفقا لجدول عناصر التقييم الفني المحددة ، والواردة في الصفحة التالية . وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ، ولا يعتبر المستثمر مؤهلا مالم يحصل على (٧٠٪) من الدرجات على الأقل ، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنيا فقط.

٤/٤ جدول عناصر التقييم الفني

جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات			
المعيار الفرعي	الدرجة	المعيار الرئيسي	
عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر في نفس مجال العقد.	45	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية	1
إجمالي قيمة المشاريع التي نفذها المستثمر.			
القدرة المالية للشركة. مع توضيح القدرة المالية للشركة ورافق القوائم المالية الخاصة بالشركة.			
دراسة الجدوى للمشروع وتحليل الموقع، مع توضيح الخطة الزمنية للإنشاء - آلية العمل - الخدمات اللوجستية - تحليل الموقع - آلية التوريد - التحليل المالي	40	المعايير الفنية	2
هيكل الشركة والعاملين، مع إرفاق نسخة من الهيكل التنظيمي وقائمة العاملين بالشركة وتكون نسخة حديثة من التأمينات الاجتماعية وقائمة مقيم للشركة الصادرة من المديرية العامة للجوازات.			
الفكرة التصميمية للمشروع، مع تقديم مخطط مقترح للفكرة لإنشاء المشروع - 3D Model			
الخدمات المقترحة تقديمها بالمشروع، مع تقديم مقترح يوضح كافة الخدمات التي سيقوم المستثمر بإنشائها داخل المشروع من خدمات (لوجستية - ترفيهية - خدمية).			
خطة المستثمر للمشروع ومتطلباته والتقنية المستخدمة للمشروع، مع تقديم خطة لإدارة المشروع تشمل على خطة إدارة الموقع - ضبط الجودة - الجدول الزمني - خطة التشغيل.	15	خطة المشروع	3
يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (70 %) وهو ما يعادل (70 درجة من مجموع الدرجات)			

٥. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٥ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ / ٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الشركة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وستقوم الشركة بالرد على الاستفسارات لكل من اشترى الكراسة ، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية.

٣ / ٥ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديمه عرضه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافيه للجهالة والتأكد من صلاحيته البيئية لتنفيذ المشروع ، وفق حدوده المعتمده ، وأن يعرف يتعرف تعرفا تاما على أوضاعه السائده ، ويعتبر المستثمر قد أستوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعرضه ، بحيث لا يحق له لاحقا الادعاء أو الإحتجاج بأيه جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٦. ما يحق للشركة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٦ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للشركة إلغاء المنافسة 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 انتهاء تاريخ تقديم العروض ، على أن تعتبر أيه إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط ولمزما لجميع المتنافسين.

٢ / ٦ تمديد المنافسة

يحق للشركة تمديد المنافسة إذا مادعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تقرر ذلك فإن الشركة ستخطر جميع مقدمي العروض بالتمديد

٣ / ٦ تعديل العرض:

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

٤ / ٦ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٥ / ٦ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الشركة.

٧. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٧ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٧ بعد أن تستكمل الشركة إجراءاتها تقدم العروض لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- ٢ / ١ / ٧ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الشركة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الشركة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٧ يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العرض الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٧ يجوز للشركة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٧ يجوز للشركة التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - الثانية: إذا تبين للشركة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٦ / ١ / ٧ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الشركة وثبت ذلك نظاماً فإن على الشركة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك.

٢/٧ تسليم الموقع:

١ / ٢ / ٧ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢ / ٢ / ٧ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٣/٧ فترة التوقف :

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

٨. الاشتراطات العامة

٨ / ١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الجهات ذات العلاقة.

٨ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة للمشروع وكامل الخدمات بالموقع وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الجهة التابعة لها المشروع والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الشركة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

٨ / ٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الشركة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الشركة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة ، مع تحمل أتعابها أن وجدت كما يجب أن تكون جميع التصاميم والمواصفات معتمدة من الشركة قبل البدء بالتنفيذ .

٨ / ٤ تنفيذ الأعمال:

٨ / ٤ / ١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٨ / ٤ / ٢ يجب على المستثمر 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 المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الشركة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. 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 الشركة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الشركة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٨ حق الشركة في الإشراف على التنفيذ :

- ١ / ٦ / ٨ للشركة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمخططات المعتمدة من الشركة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجهات التنظيمية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة ، كما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات ، أو اللوائح والتعاميم
- ٣ / ٦ / ٨ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للشركة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨ / ٦ / ٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الشركة، ليقوم مهندس الشركة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الشركة والجهات ذات العلاقة.

٨ / ٦ / ٥ يكون للشركة الحق الكامل في 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 يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الشركة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٨ / ٦ / ٦ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الشركة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر ، يقران فيه عن مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي تم توقيع العقد من أجله وفق التصميم التي تمت الموافقة عليها من قبل الشركة ، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط. فيعاد تقدير قيمة الإستثمار من قبل الشركة ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الإستثمار الجديدة ، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط .

٨ / ٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الشركة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الشركة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والشركة.

٨ / ٩ موعّد سداد الأجرة السنوية:

٨ / ٩ / ١ تسدّد أجرة السنة الأولى والسنة الثانية مقدّما عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده .

٨ / ٩ / ٢ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (١٠٪) من الإيجار السنوي كل (٥) سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار للفترة التي تسبقها .

٨ / ١٠ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٨ / ١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ١١ / ١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨ / ١١ / ٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨ / ١١ / ٣ 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨ / ١١ / ٤ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٨ / ١١ / ٥ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٨ / ١١ / ٦ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

٨ / ١١ / ٧ عدم 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.

٨ / ١١ / ٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

٨ / ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للشركة إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٨ / ١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشرك بعد انتهاء مدة العقد:

٨ / ١٣ / ١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الشركة.

٨ / ١٣ / ٢ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الشركة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الشركة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فلأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

٨ / ١٣ / ٣ يحق للشركة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة التقييم على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٨ / ١٣ / ٤ في حال تم طرح الموقع ستقوم الشركة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع.

٨ / ١٤ فسخ العقد:

يحق للشركة فسخ العقد مع بقاء حق الشركة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ٨ / ١٤ / ١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها مالم يتقدم المستثمر للشركة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الشركة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر ، وفي حالة عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الشركة .
- ٨ / ١٤ / ٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الشركة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٨ / ١٤ / ٣ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الشركة لتصحيح الوضع خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٨ / ١٤ / ٤ إذا تأخر في تسديد الأجرة في بداية السنة التعاقدية .
- ٨ / ١٤ / ٥ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الشركة للحصول على العقد.
- ٨ / ١٤ / ٦ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٨ / ١٤ / ٧ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٨ / ١٥ أحكام عامة:

٨ / ١٥ / ١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها.

٨ / ١٥ / ٢ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٨ / ١٥ / ٣ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

٨ / ١٥ / ٣ / ١ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٨ / ١٥ / ٣ / ٢ نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.

٨ / ١٥ / ٤ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للشركة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٩. الاشتراطات الخاصة

١/٩ مدة العقد :

١ / ١ / ٩ العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة)، ويبدأ العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢ / ١ / ٩ تشمل مدة العقد فترة التجهيز والإنشاء وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الأجرة.

٣ / ١ / ٩ في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب الشركة بذلك قبل إنتهاء مدة العقد بسنة على الأقل للنظر فيه ، ويكون التمديد بنموذج المشاركة في الإيرادات بموجب ملحق عقد موقع بين الطرفين.

٢/٩ فترة التجهيز والإنشاء:

١ / ٢ / ٩ يُمنح المستثمر فترة (0%) من أصل 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.

٢ / ٢ / ٩ في حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٩ النشاط الإستثماري المسموح به:

النشاط الإستثماري المسموح به هو حسب ماورد في العقد بين شركة سنام نجد للتنمية والمستثمر ولايجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٤/٩ دراسة التصميم :

يلتزم المستثمر بمراجعة التصميم الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها ، وإخطار الشركة بالأخطاء الفنية المؤثرة على سلامة العمل بالموقع ، أو مايجد من أخطاء في المواصفات أو المخططات فور اكتشافها .

٥/٩ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة :

يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

١٠. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات المشروع وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المعايير التخطيطية للخدمات العامة الإقليمية والمحلية ومستوياتها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٩٣٧٨ وتاريخ ٢١/٠٤/١٤٣٧هـ.
٣	المقاييس البيئية -مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٤	الدليل الارشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٥	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٦	الجهات المختصة ذات العلاقة (وزارة السياحة - المديرية العامة للدفاع المدنيإلخ)
٨	نظام إجراءات التراخيص البلدية
٩	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • Saudi Construction Code (SBC 301-306) • Saudi Electrical Code (SBC-401) • Saudi Mechanical Code (SBC-501) • Saudi Energy Code (SBC-601) • Saudi Sanitary Code (SBC-701-702) • Saudi Fire Code (SBC-801)

والتقيد بجميع الاشتراطات الصادرة من الجهات ذات العلاقة

١١. الغرامات والجزاءات

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 (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦/٢٠٤٣٠٠ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبّلع به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

١٢. المرفقات

١ / ١٢ نموذج تقديم العطاء لمنافسة

سعادة رئيس مجلس إدارة شركة سنام نجد للتنمية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم في منصة فرص المتضمن رغبتكم المنافسة لاستثمار الأرض الواقعة على طريق الملك عبدالعزيز جنوباً بحي المصانع، 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) شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) 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.

										اسم الشركة/ المؤسسة
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

الإسم: التوقيع:

١٢ / ٢ بطاقة وصف - الرفع المساحي للموقع
١٢ / ٢ / ١ بطاقة وصف الموقع:





النشاط: اسم المستأجر:

المخطط رقم: ق/ب/8108

مساحة الموقع: (40,574) م²

القطع أرقام : 1

(إِ) _____ (رِ)

حيث أجرت شركة سنام نجد للتنمية والتطوير على المستأجر.....
الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط
بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../.... ١٤٤٠هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معانيه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حاله في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

شركة سنام نجد للتنمية

اعتماد:.....

المستثمر:.....

الاسم:

التوقيع:.....

١٢ / ٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - أطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ - أطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافيه للجهالة.
- ٤ - أنه يملك كل الصلاحيات اللازمة لتنفيذ نطاق العمل الوارد في الكراسة بشروطه

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :