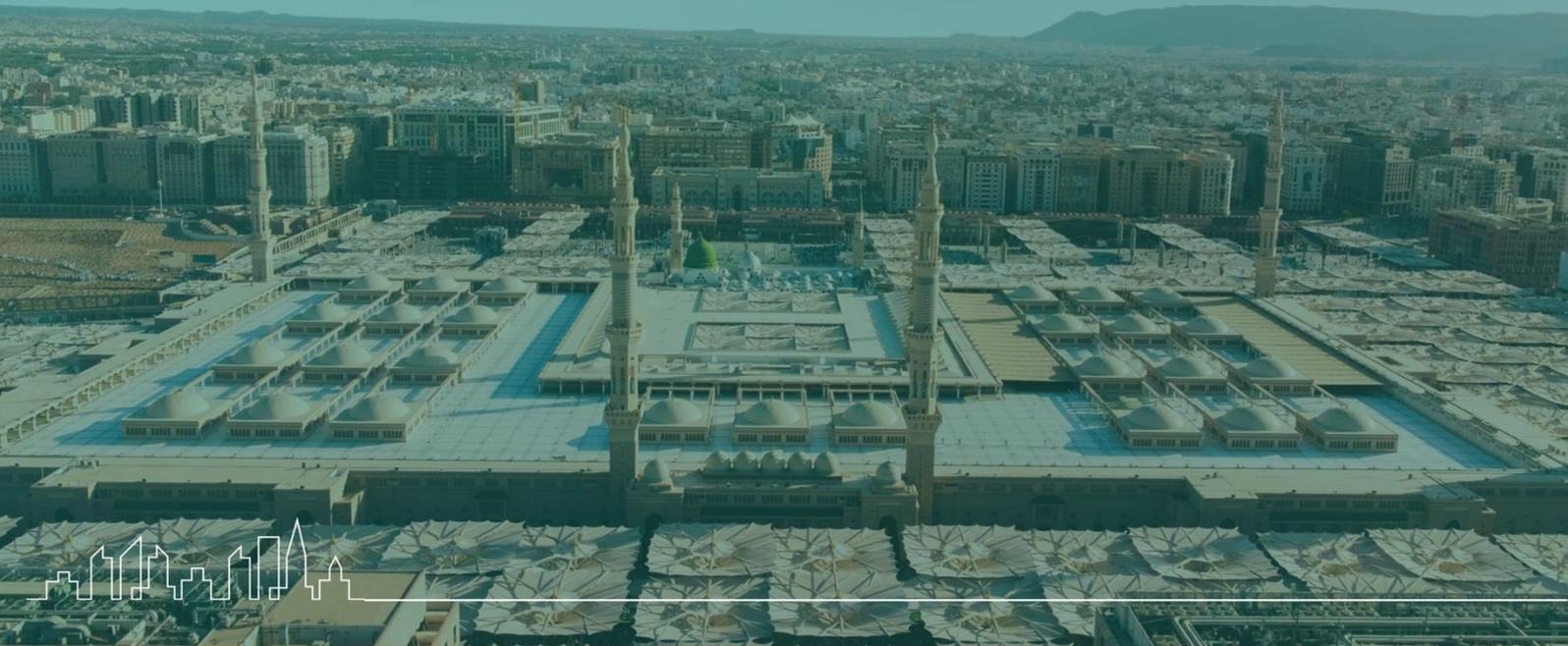




## كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع ترفيهي سياحي، تقاطع طريق  
الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء



# لماذا استثمار في منطقة المدينة المنورة؟

## البعد الديني والتاريخي

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

## البعد السياحي

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

ثاني المدن  
السعودية في  
متوسط الهجرة  
للسكن والعمل

10 أيام  
ارتفاع متوسط  
إقامة الزائر  
لعام 2023

18+ مليون  
زائر  
خلال 2024

7 عالميًا  
في مؤشر  
الأداء السياحي

## النهضة الحضارية

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

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

## مستقبل مشرق

تراث المدينة  
AL MADINAH HERITAGE

شركة داون تاون  
السعودية  
Downtown Company

رؤك المدينة القابضة  
Rua Al Madinah Holding

SEVEN  
شركات الترفيه السعودية  
SAUDI ENTERTAINMENT VENTURES

مدينة المعرفة الاقتصادية  
Knowledge Economic City



## البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية رقم 01-25-003001-55002

### معلومات الفرصة

- ◀ اسم الفرصة: إنشاء وتشغيل وصيانة موقع ترفيهي سياحي، تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء
- ◀ النشاط: مشروع مميز (فندقي، تجاري، ترفيهي، سياحي، ثقافي)

### المعلومات الجغرافية

- ◀ المدينة: المدينة المنورة
- ◀ الحي: حي الشهباء
- ◀ المساحة: 341,154.74 م<sup>2</sup>
- ◀ الشارع: تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء

### المعلومات التعاقدية

			
<b>آلية التعاقد:</b>	<b>فترة التجهيز والإنشاء:</b>	<b>مدة العقد:</b>	<b>قيمة الكراسة:</b>
إيجار ثابت - مشاركة إيراد - زيادة دورية	6 %	50 سنة	5000

### مميزات الموقع

-  **مشاريع مجاورة**
-  **معالم قريبة**
-  **استراتيجية الموقع:**
- موقع حيوي يعد أحد أهم المحاور المتجهة للمسجد النبوي، يعزز الجذب السياحي والترفيهي من خلال توفير وجهة متكاملة تخدم الزوار والمقيمين، وتتكامل مع المشاريع التنموية المجاورة ضمن مستهدفات رؤية المدينة 2030
- الحرم النبوي (16 كم).  
- مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي (33 كم)  
- قطار الحرمين (24 كم)

## بطاقة المشروع:



بطاقة وصف مشروع  
موقع على تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة	اسم المدينة	341154.74 م	المساحة
	0	رقم القطعة	0	رقم المخطط
	بلدية قباء	اسم البلدية	حي الشهباء	اسم الحي
Date : 2025-07-24 Time : 28:02:46	طويل الاجل	نوع التأجير	مشروع مميز	النشاط المقترح



مقياس الرسم 1:2000



Coordinate system :

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

رابط الوصول للموقع

الاحداثي الصادي

الاحداثي السيني



امسح رمز QR  
أو اضغط [هنا](#)  
للاوصول للموقع

24.3951875

39.5458125

## **فهرس المحتويات**

5	فهرس المحتويات
6	القسم الأول: مقدمة
8	القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم
11	القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
12	القسم الرابع: ما بحق للامانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
13	القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار
14	القسم السادس: الاشتراطات العامة
18	القسم السابع: الاشتراطات الخاصة
21	القسم الثامن: الاشتراطات الفنية
22	القسم التاسع: تقييم العروض
25	القسم العاشر: المرفقات

## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### 1- مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح فرصة استثمارية في منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة موقع ترفيهي سياحي، تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء، وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر المحيطة به بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وفق حدوده المعتمدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

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



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة.



امسح الباركود للوصول  
لجميع قنوات التواصل:

0148217187

920022940

## ٢- تعريفات:

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

## ٣- المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

التاريخ	البيان
04 صفر 1447 هـ الموافق 29 يوليو 2025م	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

## القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

### ١- من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للمؤسسات أو الشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراسة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### ٢- لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### ٣- مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختم الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص. ويتم تسليمها باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة كما يمكن إرساله بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ 5 أيام عمل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

### ٤- موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

### ٥- موعد فتح المظاريف:

- موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

### ٦- تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه وختمها، أو من قبل الشخص المفوض بذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

**٧- كتابة الأسعار:**

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

**٨- مدة سريان العطاء:**

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائر الرجوع فيه منذ وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**٩- الضمان البنكي:**

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة مع إرفاق صورة الضمان في فرص عند التقدم في المنافسة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف ب 5 خمسة أيام عمل على العنوان التالي:
- (المدينة المنورة ، وكالة الاستثمار ، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

**١٠- موعد الإفراج عن الضمان:**

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد سداد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

**١١- سرية المعلومات:**

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

## ١٢- مستندات العطاء:

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

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

## القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### **١- دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**

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

### **٢- الاستفسار حول بيانات المنافسة:**

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص.

### **٣- معاينة الموقع:**

- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية وناحية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢- تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للأمانة تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر الرسائل النصية أو عن طريق منصة فرص.

### ٣- سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاؤه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤- تعديل العطاء:

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

### ٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

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

### ٦- إعلان الفائز:

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

## القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### **١- الترسية والتعاقد:**

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات التوقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال (30) ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (15) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
  - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
  - إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات.
  - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً).
- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### **٢- تسليم الموقع:**

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم مُوقَّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرص، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- يجب على المستثمر التجاوب واستلام الموقع في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم تسليمه عبر منصة فرص بدون حضوره، وتحسب بداية العقد من تاريخه.

## القسم السادس: الاشتراطات العامة

### 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 هذه الخدمات، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع مقدمي هذه الخدمات
- وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.

### ٢- البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني مفصل يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
- كما يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني لتنفيذ وتشغيل المشروع محل المنافسة توافق عليه الأمانة.

### ٣- الموافقات والتراخيص:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة. مثل وزارة السياحة، هيئة التراث..

### ٤- تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر في حال عدم قيامه بإنشاء المباني بنفسه أن يسند مهمة إنشاء المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٥- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي:  
<https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>

### ٦- تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه بمسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

### ٧- حق الأمانة في الإشراف:

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

- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

#### ٨- استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، يتم الالتزام بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله، ويعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة أصحاب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

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

- لا يحق للمستثمر تأجير 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، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة على أن يقوم بتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها، وعليه تقديم الطلب عبر منصة فرص وإرفاق نسخ العقود بالباطن الموقع مع الطرف الثالث بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة،
- يتم إبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.
- لا يُسمح للمستثمر بالتأجير من الباطن لأي طرف ثالث، إلا بعد التشغيل الفعلي للنشاط، وأي إجراء يتم خلافاً لهذا البند يعد لا غيا وغير نافذ قانونياً، مع حق الأمانة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك فسخ العقد واسترداد الموقع الاستثماري دون أي تعويض للمستثمر.

#### ١٠- موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاوله النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه

#### ١١- ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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.

**١٢- إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

- يجوز للأمانة إلغاء العقد إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع الاستثماري لدى الأمانة أو عدم وجود طول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع، أو خدمة، أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة، أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

**١٣- فسخ العقد:**

- يحق للأمانة فسخ العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية كل سنة إيجارية لمدة ٣٠ يوم عن بداية السنة.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات
- للأمانة الحق في سحب الموقع وفسخ العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو تم تأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقدم الورثة خلال ٩٠ يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

**١٤- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**

- يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت الموقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافر عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقدّم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.
- في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (١٥) وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقرار من المستثمر بتحملة أجرة استغلال الموقع من تاريخ الإنهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمباني لضمان جاهزيتها وصلاحياتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحيته المباني في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجرة الموقع أثناء تلك الفترة.
- يتعهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية اللازمة، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

**١٥- الغرامات:**

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحوادث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

**١٦- متطلبات السلامة والأمن:**

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

**١٧- أحكام عامة:**

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات أو قيمة الضمان البنكي أو غيرها) في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ و تاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- على مقدم العطاء أن يأخذ في اعتباره عند تقديم عطاؤه حساب تكلفة إزالة أي عوائق مادية قد تكون موجودة بالموقع وأن الأمانة لت تتحمل أي تكاليف تتعلق بإزالة الإشغالات والعوائق إن وجدت.

## القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

### ١- مدة العقد:

- مدة العقد (50 سنة) خمسون سنة، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر.

### ٢- فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (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، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.

### ٣- العائد السنوي وموعد سداده:

- يكون العائد السنوي للأمانة هو إيجار سنوي ثابت يدفع في بداية كل سنة إيجارية، بالإضافة إلى نسبة مشاركة عبارة عن نسبة مئوية تستحق للأمانة من العائد السنوي لدخل المشروع تدفع في نهاية كل سنة إيجارية، بزيادة دورية مقدارها (5%) كل (5) خمس سنوات تسري على الإيجار السنوي الثابت.
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم الإيجار السنوي الثابت في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى - عشرة أيام - من بداية السنة الإيجارية، وإذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار يحق للأمانة منعة من مزاوله النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه، أما نسبة المشاركة فيتم سدادها في نهاية السنة الإيجارية وبحد أقصى - عشرة أيام - من بداية السنة الإيجارية التالية.
- يلتزم المستثمر بسداد النسبة المئوية المستحقة للأمانة من الإيراد السنوي للمشروع، والتي تمثل نسبة محددة من قبل مقدم العطاء وتحسب من الإيراد الكلي قبل خصم الضريبة والتكاليف والزكاة وأي مصاريف أخرى وفقاً للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى الأمانة، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية التالية، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر.
- في حال تم الانتهاء من التجهيز والإنشاء والتشغيل قبل انتهاء فترة السماح المذكورة أعلاه فتستحق الأمانة نسبة المشاركة المستحقة للأمانة من الإيراد السنوي للمشروع، وذلك بداية من تاريخ بداية التشغيل الفعلي للمشروع كلياً أو جزئياً، على أساس نسبة المدة المتبقية من السنة.
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الإيجار السنوي الثابت، ونسبة المشاركة المستحقة للأمانة، وذلك طبقاً للأنظمة المعمول بها.
- يقوم المستثمر بتقديم تقارير شهرية للأمانة عن حجم الإيراد للمشروع، على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير لتكون لحظية إن أمكن.
- يتم تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
- يحق للأمانة أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

**٤- زيادة الأجرة السنوية:**

- تزيد الأجرة السنوية الثابتة المستحقة للأمانة من دخل المشروع بنسبة (5%) من الايجار المستحق للأمانة بعد الخمس سنوات الأولى من بداية مدة العقد، على ان تكون الزيادة كل خمس سنوات بشكل تراكمي.

**٥- النشاط الاستثماري المسموح به:**

- النشاط الاستثماري المسموح به هو "متعدد الاستخدامات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

**٦- مرافق الموقع الاستثماري:**

- نشاط فندقية.
- نشاط تجاري.
- نشاط ترفيهي.
- نشاط سياحي.
- نشاط ثقافي.
- يكون للمستثمر الحق في إضافة أي مرفق لمرافق المشروع خلاف المرافق المذكورة بعد أخذ الموافقة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

**٧- الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:**

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية

**٨- المسؤولية عن المخالفات:**

- المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأنشطة في الموقع

**٩- اشتراطات التشغيل والصيانة:**

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

## ١٠- الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

## ١١- تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## ١٢- اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.

## ١٣- اللوحات التعريفية:

- يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريفية بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة. موضحاً بها اسم المشروع وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع واي معلومات اخرة تخص المشروع.

## 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 لدي الهيئة السعودية للمهندسين.

## ١٥- متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

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

## القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

### 1 - الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواد المرجعية:

يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:

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

أو من خلال مسح الرمز:



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

<https://momah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1&type=219>

## القسم التاسع: تقييم العروض

### ١- سرية تقييم العروض:

- تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريراً، أو شفهيّاً، أو استغلالها، أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

### ٢- معايير تقييم العروض:

- تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:
  - يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعدّدة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
    - قُدّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدّد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقّع العرض، أو لم يتضمّن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
    - إذا كان غير مكتمل أو غير محدّد أو مبهماً.
    - إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدّم الضمان البنكي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها الأمانة معلومات جوهرية.
  - يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
  - يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية.

### ٣- المعايير الفنية والمالية للتقييم الفني للعروض:

يعتبر العرض مجتاز فنيًا إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.  
- المعايير الفنية والمالية:

القدرات	وزن البند الأساسي (%)	البند الفرعية	وزن البند الفرعي (%)	التقييم
التقييم الفني	المعايير الفنية	الخبرة التشغيلية في إدارة المرافق الترفيهية والأنشطة السياحية	١٥	٩-١٥: خبرة موثقة في مشاريع ناجحة مشابهة ٥-٨: خبرة جزئية أو غير مباشرة ٠-٤: لا توجد خبرة مرتبطة بالمجال
		تقديم التصاميم المبدئية والتصوّر ومراعاتها لموجّهات التصميم مع هوية المدينة المنورة والفكرة الإبداعية بما يتناسب مع مكونات المشروع الأساسية (فندقى، تجاري، ترفيهي، سياحي، ثقافي)	١٠	٧-١٠: تصميم متكامل يبرز تجربة استثنائية ويعكس الهوية ٥-٦: تصميم جيد لكن يفترق للأفكار الإبداعية. ٠-٤: ضعف في الترابط أو غياب للرؤية المميزة
		تقديم تصور تشغيلي مفصل مدعوم بخطة تسويقية واقعية.	١٠	٩-١٠: تصور تشغيلي مفصل، خطة تسويقية قوية قابلة للتطبيق. ٥-٨: تصور عام، خطة تسويقية تحتاج تطوير. ٠-٤: تصور ضعيف، خطة تسويقية غير واقعية.
		عدد واطالة المشاريع المنقّدة خلال الخمس سنوات الأخيرة	١٠	٨-١٠: خبرة موثقة في مشاريع ناجحة مشابهة ٥-٧: خبرة جزئية أو غير مباشرة ٠-٤: لا توجد خبرة مرتبطة بالمجال
		خطة التنفيذ والجدول الزمني للمشروع	١٠	٩-١٠: خطة تنفيذ واضحة، مراحل دقيقة، تصور تشغيلي متكامل، خطة تسويقية مبتكرة وواقعية. ٥-٨: خطة عامة، تصور جزئي، خطة تسويقية محدودة التفاصيل. ٠-٤: غياب التفاصيل أو خطة غير منطقية.
		تقديم وصف الهيكل التنظيمي الحالي للجهة (شركة أو مؤسسة) مع توضيح عدد الموظفين والإدارات والأقسام	٥	٤-٥: هيكل تنظيمي متكامل وخبرات متكافئة. ٠-٣: هيكل تنظيمي لا يغطي القدرة على إدارة المشروع.
		دراسة اقتصادية ومالية مفصلة: حجم الاستثمار الكلي للمشروع. العوائد التشغيلية ونموذج الإيرادات. النسب المالية الخاصة بالمشروع. خطة والية تغطية تكلفة المشروع وتوضيح مصادر التمويل	٢٠	١٤-٢٠: دراسة جدوى جيدة وخطة تمويل واضحة. ٩-١٣: دراسة جدوى جيدة وخطة تمويل غير واضحة ٠-٨: دراسة جدوى عامة لا ترتبط مباشرة بالمشروع.
		تقديم القوائم المالية المعتمدة لأخر سنتين على الأقل	١٠	٨-١٠: تدفقات نقدية مرتفعة ونسبت مديونية منخفضة ٥-٧: تدفقات نقدية متوسطة، ونسبة مديونية معتدلة. ٠-٤: ضعف في القوائم المالية.
		تقديم الحالة الائتمانية المعتمدة (سمة)	١٠	٩-١٠: تقرير ممتاز، خلو تام من التعثرات. ٥-٨: ملاحظات بسيطة في التقرير. ٠-٤: تعثرات أو مشاكل ائتمانية كبيرة.
		الإجمالي		١٠٠

**٤- مرحلة التقييم المالي:**

- يكون تقييم العروض المالية للمشاريع المجتازة فنياً حسب التفصيل الآتي:

بند العرض المالي	وزن التقييم %	معادلة احتساب الدرجة
الأجرة السنوية	٦٠ %	(قيمة العرض/العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن التقييم%
نسبة المشاركة في الإيرادات	٤٠ %	(قيمة العرض/العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن التقييم%

- يتم ترتيب العروض أولاً بأن يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الأجرة السنوية) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.
- يتم ترتيب العروض ثانياً بأن يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (نسبة المشاركة في الإيرادات) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم اعتماد ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.

**٥- تصحيح العروض:**

- يتم مراجعة الأسعار الواردة من لجنة الاستثمار في العرض - سواءً في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.
- إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في الفقرة (الثانية)، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

**٦- فحص العروض:**

- تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المنافسة، مع مراعاة ما يلي:
- تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المنافسة ويصدر الضمان البنكي.
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المنافسة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك

**نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-25-003001-55002) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع ترفيهي سياحي، تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء – مرفق رقم (1)**

**سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع ترفيهي سياحي، تقاطع طريق الهجرة النازل مع طريق عبد الله بن علقمة بن الفغواء، المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1447/02/04 هـ، 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 الإيجار الثابت للسنة الأولى (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة**

رقماً	كتابة

**نسبة المشاركة في الإيرادات (%) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة**

رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		الشركة/المؤسسة
		السجل التجاري
بتاريخ		صادر من
جـ وال (1)		هاتف
جـ وال (2)		فاكس
الرمز البريدي		ص.ب.
		العنوان
		البريد الإلكتروني

الاسم: ..... التوقيع: .....

**تفاصيل الدفعات:**

زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها

م	الفترة	نسبة الزيادة	قيمة الأجرة	عدد السنوات	نسبة مشاركة الإيراد	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	الخمس سنوات الأولى	لا يوجد	(لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء	1	إجمالي حصة الأمانة من الإيرادات وفقاً لنسبة المشاركة في الإيرادات	
				3		
				1		
2	الخمس سنوات الثانية	5%		5		
3	الخمس سنوات الثالثة	5%		5		
4	الخمس سنوات الرابعة	5%		5		
5	الخمس سنوات الخامسة	5%		5		
6	الخمس سنوات السادسة	5%		5		
7	الخمس سنوات السابعة	5%		5		
8	الخمس سنوات الثامنة	5%		5		
9	الخمس سنوات التاسعة	5%		5		
10	الخمس سنوات الأخيرة	5%		5		

**مرفق رقم ( 2 ) : إقرار من المستثمر:**

يقر المستثمر بما يلي:

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

التوقيع

**مرفق رقم ( 3 ) : نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء:****بيانات المستثمر**

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

**بيانات التواصل**

البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

**العنوان الوطني**

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

**تعهد بصحة البيانات**

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

**بيانات المقر بما فيه**

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality