

فارس

بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات





الملخص التنفيذي للفرصة رقم 01-24-003303-7001



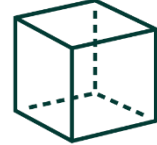
النشاط:

تجاري - ترفيهي



الحي:

المنطقة الصناعية



مساحة المشروع:

١٠٠٠ م²



قيمة الكراسة:

(٥٠٠ ريال)



مدة العقد (25) سنة:

فترة التجهيز والإنشاء (10%)
زيادة دورية (١٠%) كل (5) سنوات
من قيمة الأجرة السنوية
(يوجد مشاركة بالآيراد)



تقديم أصل الضمان المالي

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



طريقة التقديم:

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

فهرس المحتويات

- القسم الأول: مقدمة ووصف العقار..... ٥
- القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم..... ١٠
- القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء..... ١٣
- القسم الرابع : ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف..... ١٥
- القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار..... ١٦



٢٤.....	القسم السادس: الاشتراطات الخاصة
٢٧.....	القسم السابع: الاشتراطات الفنية
٣٧.....	القسم الثامن : الاشتراطات الفنية
٣٩.....	القسم التاسع : المرفقات

القسم الأول:

مقدمة وَ وصف العقار





القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

١. التعريفات:

المشروع

هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع.

العقار

هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.

البلدية

بلدية منطقة المدينة المنورة - بلدية الحناكية

مقدم العطاء

هو المؤسسة، أو الشركة، أو الجمعية أو المؤسسة الخيرية التي تقدم عرضاً لدخول هذه المنافسة.

موقع متعدد الاستخدامات

هو موقع يمكن استخدامه بأكثر من نشاط.

الكراسة

كراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة

وزارة البلديات والإسكان

المنافسة الإلكترونية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص

المنافسة العامة

فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.



٢. مقدمة:

ترغب بلدية منطقة المدينة المنورة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على مطل جبل عير. ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة. والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها. ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة. ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى مقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية

هاتف: ٠١٤٨٦٢٠٣٢٢

الرقم الموحد: 920022940



بريد إلكتروني: inv@amana-md.gov.sa



اتصل بنا: ٠١٤٨٦٢٠٣٢٢



- أو من خلال الموقع الإلكتروني <https://furas.momra.gov.sa/ar>

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٣. وصف العقار:

نوع النشاط		مجمع أنشطة تجارية - ترفيهية
مكونات النشاط		تجاري، ترفيهي مثل (مغامرات، تليفريك، هايكينج، مسار خيول، الانزلاق الحر (zipline)، كرفان سكني)
موقع العقار	المدينة: المدينة المنورة	البلدية: محافظة الحناكية
	الحي: متعدد الاستخدامات	الشارع:
	رقم القطعة: لا يوجد	رقم المخطط: لا يوجد
حدود العقار		غير متوفر
نوع الموقع		أرض فضاء
المساحة الإجمالية للموقع		2م١٠٠٠

الخدمات بالموقع:

- على المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة إيصال كافة الخدمات اللازمة للموقع والتي تمكن المشروع من أداء الأهداف المنشودة منه على أكمل وجه. ويتحمل المستثمر وحده كافة التكاليف والرسوم الخاصة بإيصال كافة الخدمات من (كهرباء - ماء - اتصالات - صرف... إلخ).

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine 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 بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر في حال وجود إشغالات على الموقع معالجتها قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص. والبلدية غير ملزمة بذلك، ولن تتحمل البلدية أية تكاليف مهما كانت.

٤. قيمة الكراسة:

آلية الدفع	قيمة الكراسة	
السداد من خلال نظام سداد وذلك وفق التعليمات المذكورة في بوابة الاستثمار البلدي " فرص "	خمسمائة ريال	٥٠٠ ريال

٥. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوما)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان (على ألا تقل المدة الزمنية بين تاريخ الإعلان وتاريخ فتح المظاريف عن ثلاثين يوما)	موعد فتح المظاريف
	حدده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	حدده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها. فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي. ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية/ البلدية والمستثمر. وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى



السجلات والتراخيص النظامية:

- ٥/١ نموذج العطاء (مرفق رقم "1") يعبأ يدوياً ويوقع ويختتم، وترفع صورة منه في منصة فرص عند تقديم العطاء.
- ٥/٢ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
- ٥/٣ إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
- ٥/٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٥/٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٥/٦ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول:
 - لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
 - أن تكون قيمة الضمان لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.
- ٥/٧ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٥/٨ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٥/٩ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ٥/١٠ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ٥/١١ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٥/١٢ نسخة من العنوان الوطني.

٦. مكان التسليم:

- ٦/١ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق:

- الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

- ٦/٢ باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل الورقي - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٧. نظام المنافسة:

- ٧/١ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية والقرارات الوزارية التابعة لها.

القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





القسم الثالث: اشتراطات المنافسة والتقديم

١. من يحق له دخول المنافسة:
 - ١/١ يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المجمعات والصالات الرياضية والترفيهية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار
 - ١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
٢. لغة العطاء:
 - ٢/١ 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.
 - ٢/٢ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمته معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
٣. مكان تقديم العطاءات:
 - ٣/١ تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم مدير إدارة المحافظ الاستثمارية. وبحيث يتم تسليمها باليد لمقر وكالة الاستثمار في مبنى غرفة المدينة المنورة التجارية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة — وكالة الاستثمار بمقر الغرفة التجارية — ص ب ٤٩٥٢ — الرمز البريدي ٤١٤١٢).
٤. موعد تقديم العطاءات:
 - ٤/١ يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
٥. موعد فتح المظاريف:
 - ٥/١ موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
٦. تقديم العطاء:
 - ٦/١ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
 - ٦/٢ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
 - ٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
 - ٦/٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.



٧. كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
 - ٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي.
 - ٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

٨. مدة سريان العطاء:

- ٨/١ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في تمديد مدة سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩. الضمان:

- ٩/١ 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ٩/٢ 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.

١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

- ١٠/١ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١. مستندات العطاء:

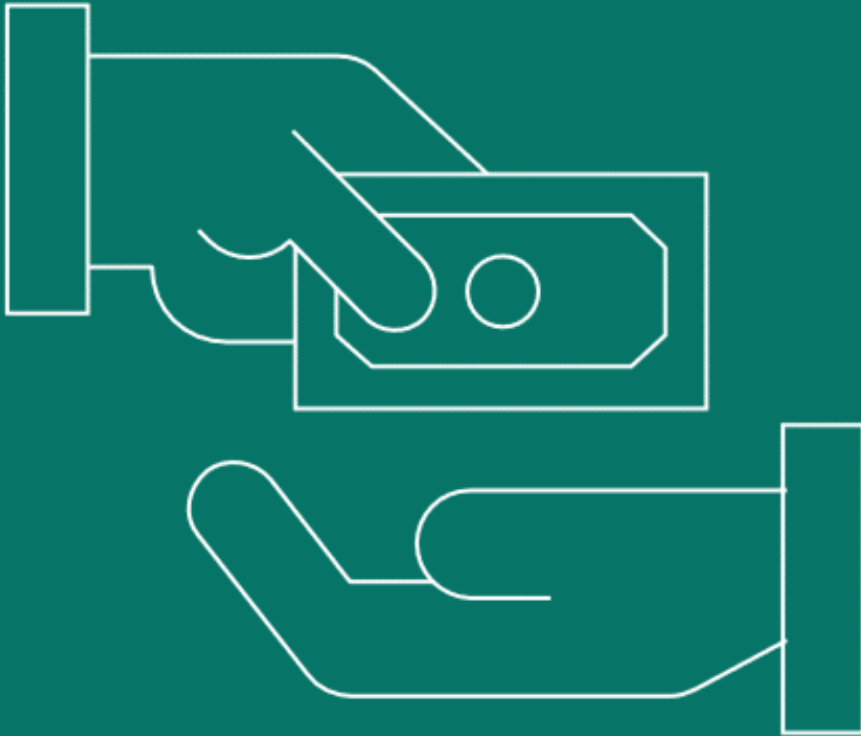
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - ١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - ١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - ١١/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند التاسع أعلاه).
 - ١١/٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - ١١/٦ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
 - ١١/٧ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
 - ١١/٨ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو أرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
 - ١١/٩ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
 - ١١/١٠ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها الختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢. سرية المعلومات وإفشائها:

- ١٢/١ 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 المحول لهم نظاماً لدى البلدية.
- ١٢/٢ كما يلتزم المنافسون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات، أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواء كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها، ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد أطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

١/١ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٢. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

٢/١ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من البلدية خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

٣. معاينة العقار:

٣/١ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

القسم الخامس:

ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

[illegible]



القسم الخامس: ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

١/١ يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك (على أن تعاد قيمة وثائق المنافسة إلى أصحاب العروض وقيمة الضمانات الابتدائية). ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

٢/١ يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

٣. سحب العطاء:

٣/١ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤. تعديل العطاء:

٤/١ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

٥/١ يحق للمستثمر أو مندوبه 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. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

القسم السادس:

الترسية والتعاقد وتسليم العقار





القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١. الترسية والتعاقد:

- ١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها. وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ١/٣ يجوز للبلدية 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.
- ١/٤ يجوز للبلدية 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.
- ١/٥ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢. تسليم الموقع:

- ٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين. وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك. وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه. وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

القسم السابع:

الاشتراطات العامة

☐	_____
☒	_____
☐	_____





القسم السابع: الاشتراطات العامة

١. توصيل الخدمات للموقع:
 - ١/١ 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، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع شركة الكهرباء.
٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:
 - ٢/١ يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة.
٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
 - ٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
٤. تنفيذ الأعمال:
 - ٤/١ 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 معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
 - ٤/٢ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعداد التصاميم والمخططات والإشراف على تنفيذ وإنشاء المشروع والتقدم بطلب الرخصة إلى أحد المكاتب الهندسية المؤهلة والمعتمدة لدى البلدية وبشرط ألا يقل تصنيف المكتب عن الفئة (B)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة الرابط التالي: www.amana-md.gov.sa
٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
 - ٥/١ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
 - أ. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - ب. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - ج. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - د. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - هـ. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - و. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - ز. 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.



٦. حق البلدية في الإشراف:
 - ٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من البلدية.
 - ٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
 - ٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
 - ٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٧. تقرير المفاوض والمكتب الهندسي:
 - ٧/١ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المفاوض والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.
٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:
 - ٨/١ لا يجوز استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة العامة، وطبقاً لخصة التشغيل الصادرة من البلدية، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.
٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
 - ٩/١ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
١٠. موعد سداد الأجرة السنوية والزيادة الدورية ونسبة مشاركة من الإيراد:
 - ١٠/١ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمرية ومنظمة يجب إتباعها.
 - ١٠/٢ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (١٠%) من الإيجار السنوي كل (٥) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.
 - ١٠/٣ يلتزم المستثمر بسداد حصة البلدية من الإيرادات، والتي تمثل نسبة محددة من مقدم العطاء وتحسب من الإيرادات الكلية قبل خصم الضريبة والتكاليف والزكاة وأي مصاريف أخرى وفقاً للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى البلدية، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمرية ومنظمة يجب إتباعها.
 - ١٠/٤ 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 البلدية قبل تعيين المدقق الخارجي.
 - ١٠/٥ يحق للبلدية أو الذراع الاستثماري إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
 - ١٠/٦ يحق للبلدية أو الذراع الاستثماري أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.



١١. ضريبة القيمة المضافة:
- ١١/١ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية 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.
١٢. متطلبات السلامة والأمن:
- ١٢/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص. أو الأعمال. أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١٢/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية. وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١٢/٣ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة (مثل طرق مكافحة الحريق وإخلاء المكان عند الطوارئ).
- ١٢/٤ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ١٢/٥ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 تنفيذ المبنى التجاري أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل. ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات. أو أي تكاليف أخرى. وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- ١٢/٦ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.
- ١٢/٧ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ١٢/٨ الالتزام بتوفير سلالم آمنه للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف الأمطار.
- ١٢/٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٢/١٠ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين. وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند وجوانب الحفر وتأمينها. مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
١٣. فسخ العقد:
- يحق للبلدية فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- ١٣/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- ١٣/٢ إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- ١٣/٣ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية السنة التعاقدية.
- ١٣/٤ بطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- ١٣/٥ إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للبلدية منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه وذلك حسب تعميم وزير البلديات والإسكان المؤرخ في ١٤١٠/٠٢/٠٦هـ المشار فيه إلى خطاب وزارة المالية والاقتصاد الوطني رقم ١٣٣٦/٤ في ١٤١٠/٠١/١١هـ بأنه لا مانع من قفل المحل أو العقار المؤجر من قبل البلدية دون اعتراض من قبل المستثمر إذا لم يسدد المبلغ المستحق عليه بالكامل خلال شهرين من تاريخ استحقاقه.
- ١٣/٦ للبلدية الحق في سحب الموقع وإلغاء العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة البلدية الخطية أو إذا قام بتأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للبلدية تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- ١٣/٧ وفاة المستثمر وعدم تقدم الورثة خلال شهرين من وفاته بطلب خطي للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد.



١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
- ١٤/١ قبل انتهاء مدة العقد بسنة تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع. وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً. وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- ١٤/٢ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية.
١٥. أحكام عامة:
- ١٥/١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ١٥/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ١٥/٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما حمّله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات، أو رسوم إصدار الضمان البنكي) في حالة عدم قبوله.
- ١٥/٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.

القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة





القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد:
 - ١/١ مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة. تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار. وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.
 ٢. العائد السنوي وموعد سداده:
 - ٢/١ يكون العائد السنوي للبلدية هو إيجار سنوي ونسبة مشاركة من الإيرادات
 - ٢/٢ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد. وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أمّا أجور السنوات التالية. فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
 - ٢/٣ يلتزم المستثمر بسداد حصة البلدية من الإيرادات، والتي تمثل نسبة محددة من مقدم العطاء وتحسب من الإيرادات الكلية قبل خصم الضريبة و التكاليف و الزكاة و أي مصاريف أخرى وفقاً للقوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسبي معتمد لدى البلدية، وتدفع في نهاية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية ، وفي حال عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها
٣. زيادة الأجرة السنوية الثابتة

تزيد الأجرة السنوية الثابتة المستحقة للبلدية من دخل المشروع بنسبة (١٠%) من الإيجار المستحق للبلدية بعد الخمس سنوات الأولى من بداية مدة العقد، على أن تكون الزيادة كل خمس سنوات بشكل تراكمي.
٤. فترة التجهيز والإنشاء:
 - ٤/١ يمنح المستثمر فترة (10%) 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.
٥. النشاط الاستثماري المسموح به:
 - ٥/١ النشاط الاستثماري المسموح به هو " تجاري. ترفيهي مثل (مغامرات. تليفريك هايكينج. مسار خيول. الانزلاق الحر (zipline). كرفان سكني)" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير النشاط الرئيسي المحدد بالكراسة. وتكون عملية التطوير ضمن الأنشطة التالية:
 - تجاري
 - ترفيهي
 - ٥/٢ الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المحددة والمذكورة في موقع الوزارة:
 - اشتراطات النشاط الترفيهي
 - اشتراطات النشاط التجاري

أو من خلال مسح الكود التالي:



للمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان . نأمل زيارة الرابط التالي:

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



٦. مواقف السيارات:
- ٦/١ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (١٣٠٦٨٢/١٠١٣) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
٧. اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ٧/١ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ.
- ٧/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٧/٣ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد الذين يمثلون إدارة النادي طوال فترة الدوام.
٨. الاشتراطات الأمنية:
- ٨/١ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة كاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٨/٢ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١١/٧هـ.
- ٨/٣ يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٤ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبنى.
٩. تأمين غرفة إسعافات أولية:
- ٩/١ 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.
١٠. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- ١٠/١ 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. اللوحات الاعلانية:
- ١١/١ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الاعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.
١٢. متطلبات ذوي الهمم:
- ١٢/١ الالتزام بتحقيق متطلبات ذوي الهمم بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام-SBC 201 وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.
- ١٢/٢ يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١١/٢١هـ.
١٣. الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:
- ١٣/١ يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذلك لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق وما يستجد عليها من تعديلات.

القسم التاسع:

الاشتراطات الفنية





القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- ١/١ يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢. الاشتراطات التنظيمية:

- ٢/١ يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

٣. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر أن يلتزم بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ٣/١ نسبة البناء المسموح بها هي النسبة النظامية حسب اشتراطات البناء للنشاط والمنطقة.
٣/٢ يجب توفير التهوية الطبيعية والإضاءة الكافية.
٣/٣ في حالة وجود واجهه تطل على المجاورين فيجب دراسة معالجة عدم كشف الجوار بشكل معماري ميز.
٣/٤ أن تكون مداخل ومخارج الموقع على الشارع الرئيسي فقط.
٣/٥ الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بذوي الهمم مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير مرآة مناسبة للكراسي.
٣/٦ عمل دورات مياه لخدمة مرتادي الموقع.

٤. الاشتراطات الإنشائية:

- ٤/١ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلا على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

٥. اشتراطات الأعمال الصحية:

- ٥/١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء ومقاييس جودة المياه مقاييس الضوضاء
٥/٢ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٥/٣ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي SBC-701 فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الجدول رقم 403.1 متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني الترفيهية، والجدول رقم 709.1 متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
٥/٤ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي SBC-702.
٥/٥ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC-201 وعلى وجه الخصوص الفصل رقم 29، والجدول رقم 2902.1
٥/٦ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.



٦. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ٦/١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المركز من مواد مناسبة للاستخدام.
- ٦/٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٦/٣ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان. وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه. مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٦/٤ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٦/٥ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المبنى.
- ٦/٦ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليه من تعديلات.

القسم العاشر: تقييم العروض

١. تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:
- أ. يجوز اعتبار العروض غير متثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
 - ب. قُدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمن العرض أيًا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض
 - ج. إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدد أو مبهمًا
 - د. إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية
 - هـ. كما يجوز عدم مواصلة النظر في أي عرض لا يستوفي شروط كراسة الشروط والمواصفات أو يُعتبر غير متثل، برأي جهة التعاقد، وذلك وفقاً للتقدير الخاص لها
٢. يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع التقييم الفني.
٣. يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى.

القدرات		البند التفصيلية	معايير التقييم	وزن معايير التقييم (%)
التقييم الفني	القدرات الفنية	المعايير الفنية	عدد المشاريع المنفذة خلال الخمس سنين الأخيرة ذات النشاط	١٥
			إجمالي قيمة المشاريع المنفذة خلال ٥ سنوات الأخيرة	١٥
			عدد سنوات الخبرة بنفس المجال	١٠



			التصاميم المبدئية	١٠
			الخطة الزمنية للإنشاء والتشغيل	١٠
			عدد الموظفين	٥
			نسبة الموظفين السعوديين	٥
القدرات المالية	المعايير المالية		رأس المال	١٠
			نسبة السيولة	١٠
			نسبة الربحية	٥
			نسبة المديونية	٥

- يتم احتساب النسب وفقاً للمعادلة التالية: (قيمة العرض/العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × وزن معايير التقييم (%).
- يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على نسبة ٧٠% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.

القسم الحادي عشر:

المرفقات





نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-24-003001-74001) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على مطل جبل عير - مرفق رقم (1)

سعادة وكيل الأمين للاستثمار

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 1446/06/24 هـ المتضمن رغبتكم في استثمار مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة موقع متعدد الاستخدامات على مطل جبل عير. 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:

زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (١٠%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها						
م	الفترة	نسبة الزيادة	قيمة الأجرة	عدد السنوات	نسبة المشاركة بالائراد	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	الخمس سنوات الأولى	لا يوجد	(لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء	3	كامل حصة البلدية من المشاركة بالائراد	
				1		
				1		
2	الخمس سنوات الثانية	١٠ %		5		
3	الخمس سنوات الثالثة	١٠ %		5		
4	الخمس سنوات الرابعة	١٠ %		5		
5	الخمس سنوات الأولى	١٠ %		٥		

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابة

نسبة المشاركة بالائراد %

رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي 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:									
صنادير من:									
هات ف:									
ص.ب:									
الرمز البريدي:									



فـاـكـس:	تاريخ التقديم	
الـعـنـوان:		

الاسم:

التوقيع:

مرفق (٢): محضر تسليم عقار

الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٤٦ هـ لاستخدامه في نشاط (تجاري و ترفيهي) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى). وعليه أوقع... المستثمر: رئيس البلدية: التوقيع: التوقيع:		

مرفق (٣): 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 ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
- الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع



مرفق (٤): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف. وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
١٢	العنوان الوطني		
١٣	دليل عن المشاريع السابقة في نفس مجال المشروع والمنفذة من مقدم العطاء		
١٤	التصاميم والتصورات المبدئية للمشروع		
١٥	الخطة الزمنية للمشروع		

