



ڪراسه شروط ومواصفات

إعادة طرح

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الاستخدامات

على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة
بمخطط ولی العهد رقم ٦ - حي المسیال الجديد
رقم المنافسة ٢٠١٥-٢٠١٨-٥٧٨-٢٠١٥-٦.
لعام ٢٠١٥

لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة
كعاصمة مقدسة للعالم الإسلامي



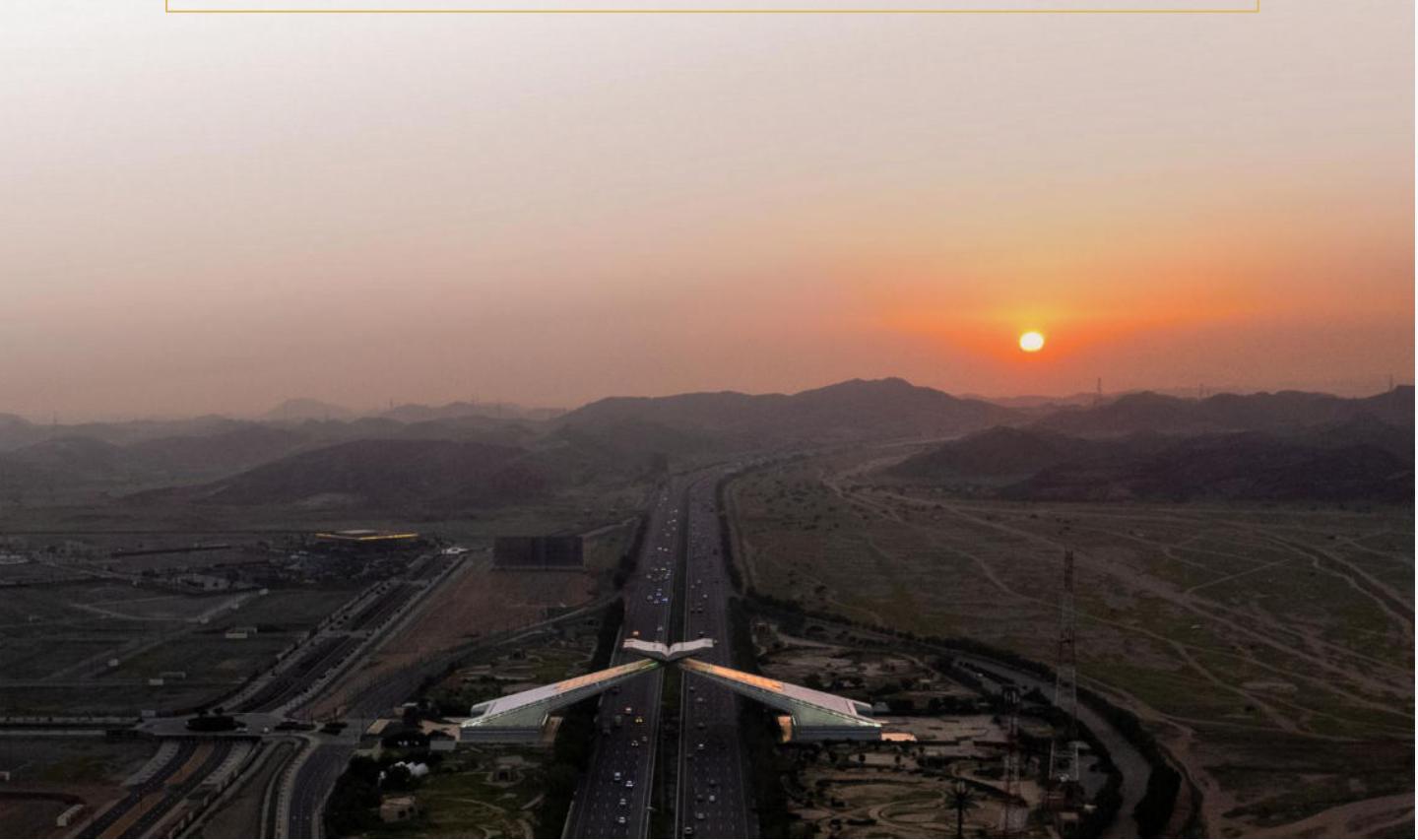
الارتفاع العالمي للطلب في مختلف المجالات
والقطاعات



التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية
الضخمة



حيوية المدينة والتنوع الثقافي والسكاني



البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية

الفرصة / إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الاستخدامات بمخطط ولي العهد ١

المعلومات الجغرافية

المخطط
ولي العهد ١ المعدل

الحي
المسيال الجديد

النطاق
قطاع جنوب مكة

الأحياء المحيطة
أكثر من ٣ أحياء

خارج حد الحرم

المساحة
٢٥٥٩٧

أبرز معلومات ومميزات الموقع

عدد الأدوار
المصرح
٢ أدوار



مجاورة الموقع
لمواقف سيارات
عامة



ارتفاع النمو السكاني
ونقص العرض مقارنة
بالطلب



استراتيجية الموقع
ووجوده على طريق
الدائري الخامس
المستقبلي

المعلومات الديموغرافية



الجمهور المستهدف
سكن حي المسيال
الجديد



الموقع شارع رئيسي شوارع فرعية معالم قربة

فهرس المحتويات

٥	- المقدمة.....	١
٨	- الكروكي المساحي.....	٢
١٣	- اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم.....	٣
١٥	- حقوق الأمانة والمستثمر.....	٤
١٧	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	٥
١٩	- الاشتراطات العامة.....	٦
٢٥	- الاشتراطات الخاصة.....	٧
٢٨	- الملحقات.....	٨

القسم الأول : المقدمة

- ١-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٢-تعريفات المنافسة.
- ٣-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

القسم الأول

المقدمة

١-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الامانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفق انظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٣١٥٧١٤) وعنوانها: الشميسى خلف محيط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٣٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠٢٥٣٥٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية.
البوابة	بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".
مقدم العطاء	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
العقار	الأرض المملوكة لأمانة العاصمة المقدسة وفق الكروكي المرفق.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها، وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
آلية تقديم العطاءات	يقوم المستثمر بتسلیم جميع متطلبات العطاء الخاص به حضورياً لدى سكرتير لجنة فتح المظاريف في موقع الشركة وبعد أقصى قبل موعد فتح المظاريف المعلن عنه بساعة مختوماً بالشمع الأحمر.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

١-تعريفات المنافسة.

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الاستخدامات وفق كراسة الشروط والمواصفات.
مجمع تجاري	هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة وتكون عبارة عن مبنى مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل وتحتوي على مجموعة مختلفة من الأنشطة التجارية وأماكن للترفيه والمطاعم وغيرها من المرافق.

٢-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة

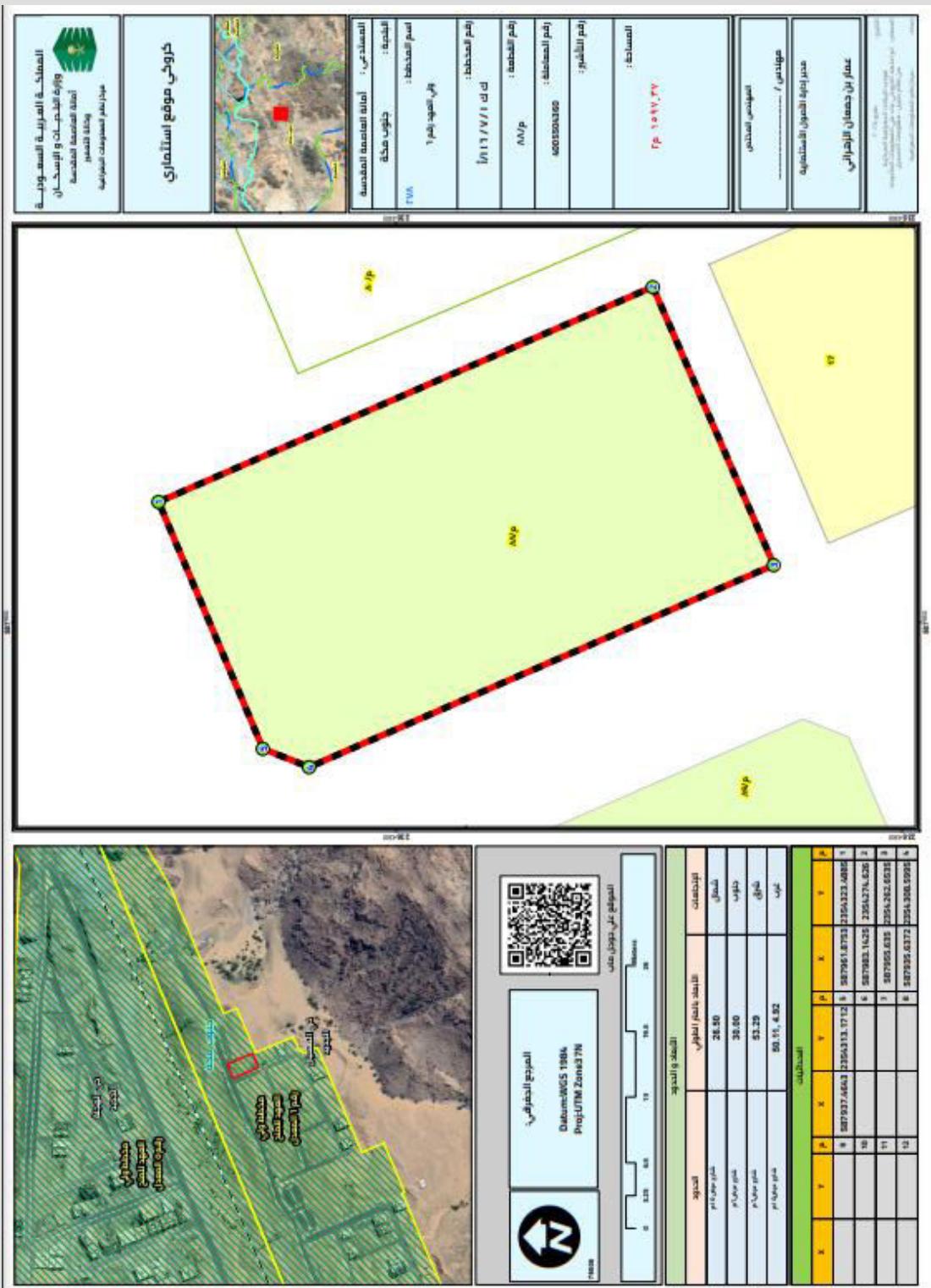
الأولى	البيان	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	كما هو محدد في الإعلان
آخر موعد لتقديم العطاء	كما هو محدد في الإعلان	تحدد الشركة
موعد فتح المظاريف	تحدد الشركة	إعلان نتيجة المنافسة
موعد الاخطار بالترسية	خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ اشعار الشركة للمستثمر بنتائجها، فإن لم يراجعه يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الاشعار النهائي	موعد توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
تاريخ تسليم العقار للمستثمر	خلال شهر من توقيع العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وفي حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار.
موعد سداد اجرة السنة الاولى	عند توقيع العقد	



القسم الثاني : الكروكي المساحي

١- الكروكي المساحي الخاص بالموقع.

٤- الكروكي المسahi الخاص بالموقع



القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

- ٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة.
- ٣-٢ لغة العطاء.
- ٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.
- ٣-٤ موعد فتح المظاريف.
- ٣-٥ تقديم العطاء.
- ٣-٦ مدة سريان العطاء.
- ٣-٧ الضمان البنكي.
- ٣-٨ مستندات العطاء وسريته.

القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.

٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة

٣-١ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الطبيعية والاعتبارية في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الاستخدامات وفق متطلبات المشروع)، وحسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بالكراسة، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعذره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على المادة (رقم ١٤ - البند ثانياً - الفقرة رقم ٣) من اللائحة.

٣-٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣-٣ لغة العطاء

يجب على المستثمر تقديم عطائه باللغة العربية ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يحوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود مستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية من قبل المستثمر وذلك من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف.

٣-٤ مكان و موعد تقديم العطاءات

يقدم العطاء الكترونياً عن طريق منصة فرص، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والموافقات الكترونياً على أن تقدم في الموعد المحدد لها في البوابة ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد الموعد المحدد.

٤-١ موعد فتح المظاريف

حسب التاريخ المحدد في إعلان المنافسة، مع مراعاة مواعيد التأجيل والتمديد.

٣-٥ تقديم العطاءات

- ٣-٥-١ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهاة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكتروكي المرفق، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتياج بأية جهازة بخصوص الموقع وال أعمال المتعلقة به.
- ٣-٥-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.
- ٣-٥-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة الازمة، وذلك طباعةً أو كتابةً بالمداد.
- ٣-٥-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوجيه كل صفحات العطاء ومرافقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.
- ٣-٥-٥ يقدم العطاء الكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم فتح المظاريف لدى اللجنة بمقر الشركة في الشميسى خلف مهبط الطائرات (قبل ساعة من موعد انعقاد اللجنة) المعلن عنه ، داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الالكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني (inv@momra.gov.sa) وارفاق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .
- ٣-٥-٦ بعد تسليم أو تقديم المرفقات الكترونياً أو يدوياً لدى الشركة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.
- ٣-٥-٧ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناءً على النسبة المقررة من اجمالي الاجار السنوي المقدم ، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن و ما تقرره الجهات ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .
- ٣-٥-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر وفي حال رغب المستثمر التعديل فيجب عليه إعادة كتابته من جديد بالحراف والأرقام والتواقيع عليه وختمه .
- ٣-٥-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأ) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٢٠ يوماً) مائة وعشرون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللشركة الحق في طلب تمديد سريان مدة العطاء إذا اقتضت الضرورة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٦-٤ الضمان البنكي

٦-٤-١ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد العائد الاستثماري عن السنة الأولى، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، ولا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى، 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 عن ٢٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلأً لتمديد وقت الحاجة.

٦-٤-٢ يتم استبعاد العطاءات في الحالات التالية :

٦-٤-٣ العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي (صورة في التقديم الإلكتروني والاصل يسلم في ظرف مختوم للجنة فتح المظاريف وذلك في اليوم والموضع المعلن عنه).

٦-٤-٤ العطاء الذي تقل فيه قيمة الضمان عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.

٦-٤-٥ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسي عليها المناقصة بعد صدور قرار الترسية، ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

٦-٥ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

٦-٥-١ يجب ارفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة / المؤسسة .

٦-٥-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٦-٥-٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٦-٥-٤ صورة خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي .

٦-٥-٥ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .

٦-٥-٦ القوائم المالية.

٦-٥-٧ الاقرارات الضريبية.

٦-٥-٨ كشف الحساب البنكي.

- ٣-٨-٦ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .
- ٣-٨-٧ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية مثبت فيها أن الشركة / المؤسسة مسجلة في التأمينات وانها قامت بجميع الالتزامات حيالها ، أو ارفاق ما يثبت انها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .
- ٣-٨-٨ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية .
- ٣-٨-٩ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي (سبل) .
- ٣-٨-١٠ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها، والمقر على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلوب بما ورد فيها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء الكراسة بموجبه .
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين تتسم بكمال السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.
- للاستفسار يمكنكم التواصل مع الشركة على البيانات التالية :

بيانات التواصل مع الشركة	
ISC@ABAM.SA	البريد الإلكتروني
0555031200	المراسلات الفورية

القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر

- ٤-١ تأجيل موعد فتح المظاريف .
- ٤-٢ الغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات
- ٤-٣ تعديل وسحب العطاء
- ٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف
- ٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

القسم الرابع:

حقوق الشركة والمستثمر .

٤-١ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للشركة تأجيل أو تمديد تاريخ فتح المظاريف إذا دعت الحاجة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الشركة/الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الالكترونية أو أي وسيلة أخرى من الوسائل المعتمدة .

٤-٢ الغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

يجوز للشركة الغاء المنافسة العامة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب اخطار الكتروني إلى جميع المستثمرين الذين قاموا بشراء الكراسة وذلك قبل موعد فتح المظاريف على أن يعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل جزء لا يتجزأ من الكراسة وملزما لجميع المتنافسين.

٤-٣ تعديل وسحب العطاء :

٤-٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء يوجد خطاء في العطاء بعد تقديمها .

٤-٣ لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل المועד المحدد لفتح المظاريف .

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

فتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعود المحدد ويتم ذلك بحضور المستثمر أو مندوبة لجلسة فتح المظاريف ويجب أن يكون مندوب المستثمر المفوض لحضور الجلسة مصطفياً وكالة شرعية أو تفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، ويحوز أن يكون الحضور الكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم ارسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله) وتعلن الأسعار الواردة في العروض أهاماً للمتنافسين أو مندوبيهم وذلك حسب ما نصت عليه المادة رقم (٢٥) من التعليمات التنفيذية للأئحة التصرف بالعقارات البلدية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة يجب على المستثمر الاستفسار من الشركة الكترونياً من خلال البوابة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم العطاء، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من تاريخ فتح المظاريف وستقوم الشركة بالرد الكترونياً على جميع الاستفسارات لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية .

القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ١- الترسية والتعاقد.
- ٢- تسليم الموقع.

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقعي.

٥- الترسية والتعاقد.

٤-٥ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها، وفي حال وجود عرض فني بعد ذلك تحال العروض إلى لجنة المختصة بالأمانة/الشركة لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٤-١- يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة.

٤-٣-يجوز في حال استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة، التفاوض مع العرض الذي يليه، على أن تتم الترسية بعد موافقة صاحب الصلاحية "وذلك وفق المادة الخامسة والعشرون من اللائحة".

٦- تسليم المواقع

٤-٥-١ يتم تسليم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقّع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط الالتزام المدّة سن تاریخ توقيع العقد وتاریخ الاستلام عن شهر واحد.

٢-٥ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية العقد من تاريخ الإشعار.

٣-٢-٥ يلتزم المستثمر باستلام الموقف بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٢-٥ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرمة بخطاب رسمي وذلك قفور اعتماد محضر تسليم الموقع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يومً من تاريخ محضر تسليم الموقع.

٥-٥- في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد وذلك بموجب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥) تاريخ ١٤٣٥/٦/١.

القسم السادس : الاشتراطات العامة

- ٦-١ توصيل الخدمات للمشروع.
- ٦-٢ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.
- ٦-٣ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر.
- ٦-٤ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.
- ٦-٥ حق للشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.
- ٦-٦ استخدام الموقع لغرض المخصص له.
- ٦-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.
- ٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.
- ٦-٩ إلغاء العقد.
- ٦-١٠ تسليم الموقع والمنشآت القائمة للأمانة/ الشركة.
- ٦-١١ متطلبات الأمن والسلامة.
- ٦-١٢ أحكام عامة.

القسم السادس: **الاشتراطات العامة.**

٦- توصيل الخدمات للمشروع

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - انترنت - ... الخ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق مع الإدارة المعنية بالأمانة/الشركة ومع الجهات ذات العلاقة، والأمانة/الشركة غير مسؤولة عن التأخير في إيصال الخدمات.

٦- البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.

٦-١ يتلزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع متضمناً المراحل المختلفة للتصميم، مع ضرورة موافقة الأمانة/الشركة على هذا البرنامج.

٦-٢ يتلزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أو تشغيل المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص الازمة من الأمانة/الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والأمانة/الشركة غير مسؤولة عن التأخير في الحصول على التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يمكن الاستعانة بمركز خدمات المستثمرين بالأمانة/الشركة لتنزيل الصعوبات وتحسين الزمن المعياري لإنهاء الإجراءات المطلوبة.

٦-٣ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من الأمانة/الشركة قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء.

٦-٤ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكيلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ٢٠١٤/٩/٢١، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

٦-٣ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر.

يجب أن يسند المستثمر الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد و مرخص ويكون من واجباته ما يلي:

-الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

-مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ الأمانة/الشركة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات لمعالجة الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للشروط والمواصفات المذكورة في الكراسة وકود البناء السعودي.
- توجيهه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي تظهر أثناء التنفيذ وإياده التوصيات الازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط أن يتمأخذ موافقة الأمانة/الشركة الخطية عليها مسبقاً.

٦- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاماً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (as-built) معتمدة من استشاري المشروع.

٦-٥- حق الشركة في الإشراف على تنفيذ المشروع.

- ٦-٥-١- للشركة الحق الكامل في الإشراف على تنفيذ المشروع بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات بالكراسة والمخططات المعتمدة.
- ٦-٥-٢- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/الشركة فيما يتعلق بأوامر التغير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفًا للكراسة والمخططات المعتمدة.
- ٦-٥-٣- لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/الشركة، وفي حالة الموافقة يلتزم المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم.
- ٦-٥-٤- يجب على المستثمر أن يقدم للشركة تقريراً دوريًّا كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الانشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٦-٥-٥ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الشركة لتفوّم بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٦- استخدام الموقع للغرض المخصص له

يجب على المستثمر استخدام الموقع للنشاط المخصص له في إعلان المنافسة، ولا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط المخصص له، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٦-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف، على أن تتطبّق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محال أو إبراهيم أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد الأمانة/الشركة بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، وتنتهي هذه العقود بنهاية مدة عقد الاستثمار الأصلي أو فسخه أو سحبه من المستثمر ويظل المستثمر هو المسئول أمام الأمانة/الشركة أو الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

٦-٨ 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 في المنافسة، مع المطالبة بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه خلال المدة المحددة للسداد يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى أيام من بداية السنة الإيجارية.

٦-٩ إلغاء العقد

يحق للأمانة/الشركة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية

- اذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.
- اذا اخل المستثمر بأي من مواد هذه الكراسة أو العقد الاستثماري، ولم يتباوب مع الأمانة/الشركة في تصحيح الوضع خلال (١٥ يوماً) من تاريخ الإنذار.

- اذا تأخر المستثمر عن دفع الایجار في بداية السنة التعاقدية.
 - يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت بالموقع من قبل الشركة وإعادة القيمة الاجارية المتبقية من تاريخ انتهاء العقد الى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية بهذا الشأن .
- ٦- تسليم الموقع و المنشآت القائمة للأمانة/الشركة.**
- ٦-١- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على الموقع بعد انتهاء مدة العقد الى الأمانة/الشركة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة ، وفي حال وجود ملاحظات او إصلاحات على المنشآت فان للأمانة/الشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة او تكليف من تراه الأمانة/الشركة مناسباً للإصلاح على نفقة المستثمر.
 - ٦-٢- قبل انتهاء مدة العقد بستة اشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم العقار وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً.
 - ٦-٣- يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين انتهاء من إعادة الطرح او لأي أسباب أخرى وتقدر القيمة الاجارية لهذه السنة من قبل لجنة الاستثمار، وذلك بموجب المادة السادسة والعشرون من اللائحة.
 - ٦-٤- في حالة وجود عقود او التزامات كمحلات تجارية او ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللأمانة/الشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحل او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فانه يحق للأمانة/الشركة فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً.

٦-١- متطلبات الامن والسلامة.

- ٦-١- على المستثمر اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع اضرار او حوادث تصيب الاشخاص او الاعمال او الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة اذا تطلب الأمر.
- ٦-٢- على المستثمر عدم شغل الطرق او إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة او المركبات للحوادث.

٦-١-٣ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهة المختصة.

٦-٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة أو إصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين إثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٦-٥ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للأمانة/الشركة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

٦-٦ أحكام عامة.

٦-٦ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها.

٦-٦-١ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٦-٦-٢ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع للشركة بأي مطالبة أو تعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٦-٦-٣ تخضع هذه المنافسة إلى اللائحة، وجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والوزارات الأخرى وما يستجد في هذا الشأن.

٦-٦-٤ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم إبرام العقد عليه، ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي.

٦-٦-٥ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٦-٦-٦ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦ و إلى المرسوم الملكي رقم ١٦٥/٥ وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ والذي ينص على التالي:

- عدم إلقاء مياه الصرف أو أي مكونات سائلة -غير معالجة- أو تصريفها أو حقنها في الآبار الجوفية أو في أي وسط بيئي أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية لأي سبب كان.
- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

- ٧-١ مدة العقد.
- ٧-٢ فترة التجهيز والإنشاء.
- ٧-٣ المسئولية عن المخالفات.
- ٧-٤ اللوحة التعريفية بالمشروع.
- ٧-٥ الدراسات.
- ٧-٦ عناصر المشروع.
- ٧-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.

٧-١ مدة العقد.

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) شاملة فترة التجهيز والإنشاء من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الشركة.

٧-٢ فترة التجهيز والإنشاء.

يمنح المستثمر فترة (١٠%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٧-٣ المسؤولية عن المخالفات.

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينبع من مخالفات خلال فترة التجهيز والإنشاء وكذلك أثناء تشغيل المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع طيلة فترة العقد.

٧-٤ اللوحتين التعريفية بالمشروع.

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة عليه وشعار الهيئة الملكية وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المستثمر ويجب على المستثمر أن ينسق مع الشركة فيما يخص تصميم اللوحة ومتانتها لشروط الوزارة.

٧-٥ الدراسات.

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات الازمة بعد اخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وهي على النحو التالي :

- دراسة للتآثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.

- دراسة هيدرولوجية للموقع من أحد المكاتب المتخصصة قبل البدء وتنفيذ المشروع واعتماد الدراسة من الإداره المختصة (إن لزم الأمر).

- دراسة بيئية معتمدة من الجهة المختصة (إن لزم الأمر).
- دراسات الأمن والسلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية مؤهلة بعد عرضها على الجهة المختصة وموافقتهم عليها.
- أي دراسة أخرى بتنطليها المشروع.

٦-٧ عناصر المشروع

- ٦-١ يجب أن يكون المبنى مسلح.
- ٦-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٦-٣ محلات تجارية بأنشطة مختلفة والتي تتوافق مع طبيعة الأرض مع الأخذ بعين الاعتبار اشتراطات الأنشطة التجارية ومساحاتها حسب الأنظمة البلدية والجهات ذات العلاقة.
- ٦-٤ يجب على المستثمر توفير مسطحات خضراء بنسبة ٥٪ على الأقل من المساحة المخصصة للبناء.

٧-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع



الهوية العمرانية لعمارة
مكة المكرمة



اشتراطات المراكز التجارية
الواجب على المستثمر
الالتزام بها

القسم الثامن : الملحقات

- ١-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة.
- ٢-٨ نموذج العطاء.
- ٣-٨ نموذج بيانات مقدم العطاء.

٤-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستند المطلوبة.

المستند	المطلوب	٥
غير مرفق	مرفق	
	<input type="checkbox"/>	نموذج العطاء.
	<input type="checkbox"/>	١ توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
	<input type="checkbox"/>	٢ إثبات أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيله الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.
	<input type="checkbox"/>	٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
	<input type="checkbox"/>	٤ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
	<input type="checkbox"/>	٥ إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري معتمد لدى البنك السعودي المركزي.
	<input type="checkbox"/>	٦ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.
	<input type="checkbox"/>	٧ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.
	<input type="checkbox"/>	٨ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.
	<input type="checkbox"/>	٩ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.
	<input type="checkbox"/>	١٠ صورة من إثبات العنوان الوطني للشركة / المؤسسة صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)
	<input type="checkbox"/>	١١ كراسة الشروط والمواصفات

٨- نموذج العطاء.

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / .٢٠٢٣، المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري متعدد الاستخدامات - قطاع الخدمات البلدية جنوب مكة المكرمة - مركز جنوب مكة للخدمات البلدية على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة وحيث تم شراءنا لكراسة الشروط والمواصفات للمنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعتنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

عليه أنقدم لكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة بالجدول التالي:

ما يعادل .% من اجمالي مدة العقد البالغة .٢٠ سنة				فترة التجهيز والانشاء (فترة غير مدفوعة)
اجمالي القيمة الخلية للفترة	نسبة الزيادة	رقمها	كتابه	
	_____			القيمة الايجارية من السنة الأولى الى السنة الخامسة بدون ضريبة القيمة المضافة
	% .١٠			القيمة الايجارية ومن السنة السادسة الى السنة العاشرة
	% .١٠			القيمة الايجارية ومن السنة الحادية عشر الى السنة الخامسة عشر
	% .١٠			القيمة الايجارية من السنة السادسة عشر الى السنة العشرين
				اجمالي القيمة الايجارية لكل مدة العقد (٢٠ سنة) شامل القيمة المضافة

وتجدون برفقته كراسة الشروط والمواصفات وضمان بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراسة.

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم :

التوقيع :

التاريخ:

٨-٣ نموذج بيانات مقدم العطاء

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
	التاريخ	صادر من
		نوع النشاط
	فاكس	هاتف
	رمز بريدي	صندوق بريد
		العنوان الوطني
		البريد الإلكتروني
		صوال

أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة
ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :