

الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الهيئة العامة للعناية بشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي

كراسة الشروط والمواصفات

(مشروع تشغيل موقع تاريخي في الساحة الغربية للمسجد النبوي)



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📷

w m n . g o v . s a

المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

(الباب الأول: مقدمة)



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الباب الأول: مقدمة

١/١ تعريفات.

جدول رقم (١)

المصطلح	التعريف
الجهة الحكومية	الهيئة العامة للعناية بشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي/ الهيئة/ المالك / الجهة الحكومية / الجهة المالكة / الطرف الاول.
المتنافس	مقدم العرض أو المشارك في المنافسة الراغب في تقديم العرض/ المشغل التجاري/ المشغل / المقاول / الطرف الثاني / صاحب العرض.
المنافسة	تشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الجهة الحكومية ومقدمي العروض حتى الترسية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
النظام	نظام المنافسات والمشتريات الحكومية رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ.
اللائحة التنفيذية	لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية رقم (م/٥٨) وتاريخ ١٤٢٧/٠٩/٠٤ هـ.
المفردات والجمع	تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب سياق النص ذلك.

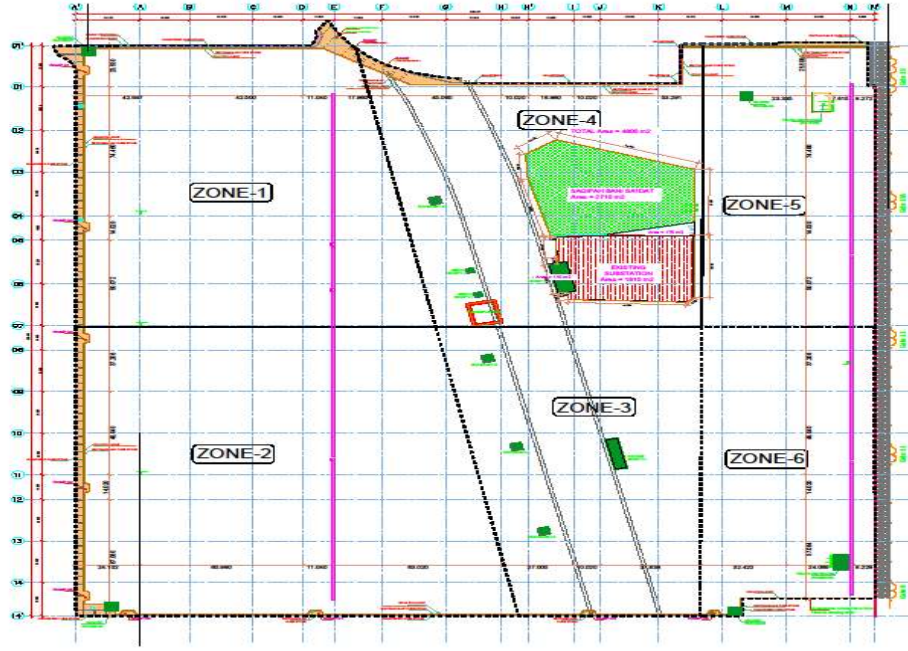
٢/١ تعريف عن المنافسة:

منافسة استثمارية مخصصة لتأجير وتشغيل موقع تاريخي في الساحة الغربية للمسجد النبوي لإثراء تجربة زوار المدينة المنورة من خلال تقديم تجارب ثقافية ذات جودة عالية والتركيز على قصة مستوحاة من التاريخ المكاني تعكس أصالة الموقع وتجربته الثقافية بتصميم مستوحى من طبيعة المدينة المنورة ومستلهم من شكل سقيفة بني ساعدة لخلق تجربة أصيلة وفريدة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة والتي توضح الشروط والمواصفات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.



بيانات أخرى:

المساحة الإجمالية للموقع 4800م² حسب الكروكي المرفق بالجدول رقم (١)



٣/١ قيمة وثائق المنافسة:

في هذه الفقرة تقوم الجهة الحكومية بذكر قيمة وثائق المنافسة في حالة أرادت الجهة الحكومية بيعها. وتحذف الفقرة في حال عدم انطباقها.

جدول رقم (٢)

آلية الدفع	قيمة وثيقة المنافسة
عن طريق منصة فرص	(٥,٠٠٠) خمسة الاف ريال سعودي لا غير



٤/١ المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

يجب تسليم العرض في موعد لا يتعدى التاريخ المحدد لتقديم العروض الموضح في الإعلان عن المزايدة، وأي عرض يقدم بعد هذا التاريخ سوف يرفض باعتباره غير مستوفٍ لشروط التقديم.

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
إرسال الأسئلة والاستفسارات	
آخر موعد لتقديم العروض	
فتح العروض	
الترسية	
بدء الأعمال	

جدول رقم (٣)

٥/١ أهلية مقدمي العروض.

١/٥/١ لا يجوز المشاركة في المنافسة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:

١/١/٥/١ الأعمال غير التجارية إذا رخص لهم بمزاومتها.

٢/١/٥/١ شراء مصنفاتهم أو أي من حقوق الملكية الفكرية، سواء منهم مباشرة أو من خلال دور النشر أو غيرها.

٣/١/٥/١ تكليفهم بأعمال فنية.

٤/١/٥/١ الدخول في المزايدات العلنية، إذا كانت الأشياء المرغوب في شرائها لاستعمالهم الخاص.

٢/٥/١ من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، وذلك حتى تنتهي مدة المنع.

٣/٥/١ المفلسون أو المتعثرون وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.

٤/٥/١ الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.

٥/٥/١ من لم يبلغ من العمر (ثمانية عشر) عاماً.

٦/٥/١ ناقصو الأهلية.

٦/١ السجلات والتراخيص النظامية:



يجب أن تتوفر لدى المتنافسين الوثائق التالية وأن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:

- ١/٦/١ السجل التجاري، أو التراخيص النظامية في مجال الأعمال المتقدم لها متى كان المتنافس غير ملزم نظاماً بالقيود في السجل التجاري.
- ٢/٦/١ شهادة سداد الزكاة أو الضريبة، أو كليهما متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بسداد الزكاة والضريبة .
- ٣/٦/١ شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة وسداد الحقوق التأمينية.
- ٤/٦/١ شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية، متى كان المتنافس ملزماً نظاماً بالانتساب إلى الغرفة.
- ٥/٦/١ شهادة تصنيف في مجال الأعمال المتقدم لها، إذا كانت تلك الأعمال مما يشترط لها التصنيف.
- ٦/٦/١ ما يثبت أن المنشأة من المنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية، إذا كانت المنشأة من تلك الفئة، وذلك حسب ما تقررره الهيئة العامة للمنشآت الصغيرة والمتوسطة.
- ٧/٦/١ شهادة تحقيق النسبة المطلوبة لتوطين الوظائف.
- ٨/٦/١ أي وثائق أخرى تطلبها الجهة الحكومية حسب طبيعة المنافسة.
- ٩/٦/١ شهادة تسجيل تثبت أنها مؤسسة أو جمعية أهلية أو كيان غير هادف للربح من الجهة المختصة إذا كانت الشركة من المؤسسات أو الجمعيات الأهلية أو الكيانات غير الهادفة للربح.
- ٧/١ ممثل الجهة الحكومية:
- يتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور أدناه في حال وجود أي استفسار قبل تقديم العرض:

جدول رقم (٤)

معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية	
الاسم	محمد بن دليم السحيمي
الإدارة	إدارة الإستثمار وتنمية الإيرادات
الهاتف	٠١٤٨٢٥٤٢٤٧ تحويلة ٥٤٩٢
الجوال	٠٥٤٨٨٤٤٤٥٠
البريد الإلكتروني	md.alshaimi@gph.gov.sa



مكان التسليم ٨/١

يتم تسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة لممثل الجهة الحكومية في العنوان المذكور أدناه:

جدول رقم (٥)

مكان تسليم العروض	
تقدم العروض إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	العنوان
	المبنى
	الطابق
	الغرفة/اسم الإدارة
	وقت التسليم

النظام التي تخضع له المنافسة: ٩/١

١/٩/١ تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/٠٨/١٤٤١هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ٢١/٠٣/١٤٤١هـ، والمعدلة بقرار وزير المالية رقم (٣٤٧٩) وتاريخ ١١/٠٨/١٤٤١هـ، والمادة الحادية والستون والثانية والستون والثالثة والستون من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية رقم (م/٥٨) وتاريخ ٠٤/٠٩/١٤٢٧هـ، والفصل التاسع عشر من لائحته التنفيذية رقم (٣٦٢) وتاريخ ٢٠/٠٢/١٤٢٨هـ.

٢/٩/١ لائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب الثاني: الأحكام العامة



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الباب الثاني: الأحكام العامة

المساواة والشفافية: ١/٢

ستقوم الجهة الحكومية بإطلاع كافة المتنافسين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل في المنافسة بما يمكنهم من تقييم الأعمال قبل الحصول على وثائق المنافسة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال والمشتريات المطلوب تنفيذها قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كافٍ وتلتزم الجهة الحكومية عدم التمييز بين المتنافسين في أي مما سبق، كما سيتم إخطار كافة المتقدمين للمنافسة بأي تغييرات تطرأ على المنافسة عبر البريد الرسمي أو البريد الإلكتروني على النحو المبين بأحكام النظام واللجنة التنفيذية.

تعارض المصالح: ٢/٢

يلتزم المتنافس والعاملون لديه والشركات التابعة له ومقاولوه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال والمشتريات المضمنة في نطاق هذه المنافسة، بإبلاغ الجهة الحكومية والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهة الحكومية، وذلك وفقاً لللائحة تنظيم تعارض المصالح.

السلوكيات والأخلاقيات: ٣/٢

يحظر على المتنافس والعاملين لديه والشركات التابعة له ومقاوليه من الباطن، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بتنفيذ وتأمين الأعمال والخدمات التي تتضمنها هذه المنافسة، مخالفة الأحكام الواردة في لائحة تنظيم سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق نظام المنافسات والمشتريات الحكومية وقواعد السلوك المهني وقواعد أخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليها الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي هدية أو أي منفعة سواءً مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الجهة الحكومية في كافة مراحل تنفيذ المنافسة أو أي عقد ينتج عنها.

السرية وإفشاء المعلومات: ٤/٢

يلتزم المتنافسون بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواءً كانت تحريرية، أو شفوية، أو استغلالها أو الإفصاح عنها، ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

ملكية وثائق المنافسة: ٥/٢

تصبح جميع نسخ العروض المقدمة من جميع المزايد بعد تقديمها بمقتضى هذه المزايدة ملكاً للهيئة العامة للعناية بشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي ولا يحق للمزايد طلب استرجاعها ويجب على المتنافسين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الجهة الحكومية ذلك.

حقوق الطبع والنشر لأي وثائق ومواد مقدمة من الجهة الحكومية ضمن هذه المنافسة مملوكة للهيئة العامة للعناية بشؤون المسجد الحرام والمسجد النبوي، وعلى ذلك لا يجوز نسخ هذه الوثائق والمواد، كلياً أو جزئياً، أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها



لأي طرف ثالث أو استخدامها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الجهة الحكومية، وتجب إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الجهة الحكومية فيما يتعلق بطلب تقديم العروض عند الطلب، دون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر.

٦/٢ حقوق الملكية الفكرية:

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العرض الفائز (أو العروض الفائزة) للجهة الحكومية، ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.

٧/٢ المحتوى المحلي:

يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ٢٩/٣/١٤٤١هـ.

٨/٢ أنظمة وأحكام الاستيراد:

يقر المتنافسون بأن أنظمة وأحكام الاستيراد والجمارك في المملكة العربية السعودية هي التي يتم تطبيقها على توريد وشحن أي منتجات من أو إلى المملكة.

٩/٢ تجزئة المنافسة:

لا ينطبق.

١٠/٢ الاستبعاد من المنافسة:

على المزايد التقيد بجميع الشروط والالتزامات المبينة في وثائق المزايدة، وأي عرض يرد إلى الهيئة لا يتقيد بجميع هذه الشروط ولا التزامات سوف يتم رفضه باعتباره غير مستوفٍ للشروط، ويطلب من المزايد الذي ترسو عليه المنافسة التقيد بكل وجميع الشروط والالتزامات والمتطلبات الواردة في وثائق المزايدة ويجب أن تشمل نسخة العرض الاصلية مقدمة من كل مزاد على نص تأكدي لما يتعلق بموافقه على التقيد بجميع هذه الشروط والالتزامات والمتطلبات وسوف يرفض أي عرض لا يشتمل على ذلك من قبل وكالة الرئاسة العامة باعتباره غير مستوفٍ للشروط.

١١/٢ إلغاء المنافسة وأثره:

١/١١/٢ للجهة الحق في إلغاء المنافسة قبل الترسية في الحالات الآتية:

١/١/١١/٢ وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.

٢/١/١١/٢ مخالفة إجراءات المنافسة لأحكام النظام واللائحة التنفيذية.

٣/١/١١/٢ إذا اقتضت المصلحة العامة إلغاء المنافسة.



- ٤/١/١١/٢ ارتكاب أي من المخالفات الواردة في الفقرة (٣) من المادة (الحادية والخمسين) من النظام.
- ٥/١/١١/٢ إذا لم تتمكن الجهة الحكومية من زيادة أسعار العروض التي تقل عن أسعار السوق السائدة بشكل ظاهر أو تقل عن العائد التقديري من خلال التفاوض.
- ٦/١/١١/٢ نقص أسعار العروض عن المبالغ التقديرية المعتمدة.
- ٢/١/١١/٢ تعاد قيمة وثائق المنافسة إلى أصحاب العروض إذا تم إلغاء المنافسة، في الحالات التالية:
- ١/٢/١١/٢ وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.
- ٢/٢/١١/٢ مخالفة إجراءات المنافسة.
- ٣/٢/١١/٢ إذا اقتضت المصلحة العامة إلغاء المنافسة.
- ٤/٢/١١/٢ ارتكاب أي من المخالفات، الواردة في الفقرة (٣) من المادة (الحادية والخمسين) من النظام، وذلك لمن لا علاقة له بتلك المخالفات المتنافسين.
- ٥/٢/١١/٢ نقص أسعار العروض عن المبالغ المعتمدة.
- ٦/٢/١١/٢ ولا تعاد قيمة وثائق المنافسة إذا كان الإلغاء بعد فتح المظاريف إلا لمن تقدم بعرضه للمنافسة. وفي حال تم تمديد تلقي العروض للمرة الثانية، وأبدى المشتري عدم رغبته في الاستمرار في المنافسة تعاد له قيمة وثائق المنافسة.
- ١٢/٢ التضامن:
- ١/١٢/٢ يجوز للمتنافسين التضامن فيما بينهم لتقديم العروض على أن تتوافر الشروط الآتية:
- ١/١/١٢/٢ أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية تضامن مبرمة بين المتنافسين ومصدقة من الغرفة التجارية ومن الجهات المخولة بالتوثيق.
- ٢/١/١٢/٢ أن يحدد في الاتفاقية قائد التضامن ممثلاً قانونياً أمام الجهة الحكومية لاستكمال إجراءات التعاقد، وتوقيع العقد، والمراسلات، والمخاطبات.
- ٣/١/١٢/٢ أن يوضح في الاتفاقية الأعمال التي سيقوم بها كل طرف من أطراف التضامن.
- ٤/١/١٢/٢ أن تنص اتفاقية التضامن على التزام ومسؤولية المتضامين مجتمعين أو منفردين عن تنفيذ كافة الأعمال المطروحة في المنافسة.
- ٥/١/١٢/٢ أن يختم العرض وجميع وثائقه ومستنداته من جميع أطراف التضامن.
- ٦/١/١٢/٢ تقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.
- ٧/١/١٢/٢ لا يجوز لأي طرف من أطراف التضامن التقدم للمنافسة بعرض منفرد أو التضامن مع منافس آخر.



- ٨/١٢/٢ لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها إلا بموافقة الجهة الحكومية.
- ١٣/٢ التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد:
- ١/١٣/٢ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المتنافس الأصلي.
- ٢/١٣/٢ يكون المتعاقد الرئيس مسؤولاً أمام الجهة الحكومية عن الأعمال المتعاقد على تنفيذها بعقود الباطن وفقاً للشروط والمواصفات.
- ٣/١٣/٢ لا يجوز للمتعاقد من الباطن القيام بالتعاقد مع أي متعاقد آخر من الباطن لتنفيذ الأعمال المتعاقد معه على تنفيذها.
- ١٤/٢ التأهيل اللاحق:
- ١/١٤/٢ تقوم الجهة الحكومية بإجراء تأهيل لاحق للمتنافس الفائز في الحالات التي لا يتم فيها إجراء تأهيل مسبق.
- ٢/١٤/٢ مع مراعاة ما ورد في المادة (العشرين) من النظام، والمادة (السادسة عشرة) من اللائحة التنفيذية على الجهة الحكومية إجراء تأهيل لاحق للمتنافس الفائز الذي سبق تأهيله تأهيلاً مسبقاً، متى كانت المدة بين إجراء التأهيل المسبق والترسية تزيد عن (سنة)؛ وذلك للتأكد من استمرار مؤهلاته.
- ٣/١٤/٢ عند عدم اجتياز المتنافس الفائز لمرحلة التأهيل اللاحق يتم الانتقال للمتنافس الذي يليه في الترتيب وهكذا، وتلغى المنافسة إذا أخفق جميع المتنافسين في مرحلة التأهيل.
- ٤/١٤/٢ يجب على الجهة الحكومية في حال إجرائها تأهيلاً لاحقاً للمتنافس الفائز أن تستخدم ذات المعايير التي تم استخدامها في مرحلة التأهيل المسبق.
- ٥/١٤/٢ في حال قامت الجهة الحكومية بتأهيل سابق لمنافس يجوز لها عدم القيام بتأهيل ذلك المنافس في الأعمال والمشتريات المشابهة شريطة ألا يكون قد مضى أكثر من عام على التأهيل السابق.
- ١٥/٢ عدم الالتزام بالتعاقد:
- ١/١٥/٢ لا يجوز تفسير طلب تقديم العروض والاشتراك في هذه المنافسة وتقديم العروض بأي شكل من الأشكال على أنه التزام تعاقدي أو قانوني من طرف الجهة الحكومية طالبة العروض.
- ١٦/٢ الموافقة على الشروط:
- ١/١٦/٢ يعتبر المتنافس موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام المنافسة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض، ويستبعد العرض المخالف لذلك إلا في الحالات التي تكون المخالفة شكلية وغير مؤثرة.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب الثالث: إعداد العروض



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الباب الثالث: إعداد العروض:

- ١/٣ تأكيد المشاركة بالمنافسة:
- ١/١/٣ على المتنافسين الراغبين في المشاركة في هذه المنافسة إخطار الجهة الحكومية لتأكيد عدم وجود أي تعارض في المصالح ونيهم بتسليم العرض في المواعيد المحددة.
- ٢/٣ لغة العرض:
- ١/٢/٣ يجب أن تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى، أو تقديم الوثائق الداعمة للعرض بإحدى اللغات الأجنبية عند الحاجة مع تقديم ترجمة لتلك الوثائق. وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية.
- ٣/٣ العملة المعتمدة:
- ١/٣/٣ تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة ما لم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى. ويتم الصرف طبقاً للأنظمة واللوائح المالية المتبعة في نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.
- ٤/٣ صلاحية العروض:
- ١/٤/٣ يجب أن تكون مدة سريان العروض في هذه المنافسة (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض.
- ٥/٣ تكلفة العروض:
- ١/٥/٣ يتحمل المتنافسون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مسؤولية لتغطية تكاليف المتنافسين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف الناتجة عن القيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للجهة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الجهة الحكومية، كما يجب على المتنافسين تزويد الجهة الحكومية بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة المنافسة، دون إلزام الجهة الحكومية بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.
- ٦/٣ الإخطارات والمراسلات:
- ١/٦/٣ يتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور في الفقرة (٧) من هذه الكراسة.
- ٧/٣ ضمان المعلومات:
- ١/٧/٣ يلتزم مقدم العرض باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمنافسة ليتسنى له تقديم عرضاً متوافقاً مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المتنافسين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بنطاق عمل المنافسة ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار.
- ٨/٣ الأسئلة والاستفسارات:



٩/٣ حصول المتنافسين على كافة المعلومات الضرورية وزيارة موقع الأعمال:

١/٩/٣ على صاحب العرض المتقدم لتنفيذ الأعمال والمشتريات أن يتحرى قبل تقديم عرضه، عن طبيعة الأعمال المتقدم لها، والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة بياناتها وتفصيلاتها على وجه الدقة، وما يمكن أن يؤثر في فئات عرضه ومخاطر التزاماته، وعليه بشكل عام أن يسعى للحصول على كافة المعلومات الضرورية واللازمة لتنفيذ عطائه، وأن يقوم بفحص موقع الأعمال ومعاينته وكذلك الأماكن المحيطة به.

١٠/٣ وثائق العرض الفني:

١/١٠/٣ يشمل العرض الفني المتطلبات التالية:

١/١/١٠/٣ منهجية إنجاز الأعمال.

٢/١/١٠/٣ الهيكل التنظيمي للشركة المتقدمة.

٣/١/١٠/٣ خطة إدارة المخاطر الخاصة بالمشروع.

٤/١/١٠/٣ الجدول الزمني لتنفيذ الأعمال وخاصة أعمال تحديث الأنظمة والأجهزة الحالية.

٥/١/١٠/٣ الخبرات السابقة في نفس المجال.

٦/١/١٠/٣ القدرات والخبرات لفريق العمل.

٧/١/١٠/٣ العدد والمعدات المتوفرة لدى التنافس.

١١/٣ وثائق العرض المالي:

١/١١/٣ يشمل العرض المالي المتطلبات التالية:

١/١/١١/٣ جدول الكميات شاملاً الأسعار بالريال السعودي.

٢/١/١١/٣ الضمان الابتدائي.

١٢/٣ كتابة الأسعار:

١/١٢/٣ يجب على المتنافس تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات وجداول الكميات المعتمدة، وألا يقوم بإجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، كما لا يجوز له أن يقوم بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، وسيتم استبعاد العرض المخالف لذلك.

٢/١٢/٣ تدوين أسعار العرض الإفرادية والإجمالية في جداول الكميات رقماً وكتابة بالعملة المحلية، ما لم ينص على تقديمها بعملة أخرى.

٣/١٢/٣ لا يجوز لمقدم العرض التعديل أو المحو أو الطمس على قائمة الأسعار، ويجب إعادة تدوين أي تصحيح يجريه صاحب العرض عليها رقماً وكتابة والتوقيع عليه وختمه.



٤/١٢/٣	يجوز استبعاد العرض إذا بلغت فئات الأسعار التي جرى عليها التعديل أو المحو أو الطمس أكثر من (١٠%) من قائمة الأسعار، أو من القيمة الإجمالية للعرض.
١٣/٣	جدول الدفعات:
١/١٣/٣	يقدم المتنافس جدولاً للدفعات يحدد فيه آلية الدفعات المطلوبة منه ونسبتها من قيمة العرض ومرحلة استحقاقها. ويجوز للجهة الحكومية مراجعة جدول الدفعات وتعديله وفق ما تراه مناسباً.
١٤/٣	الضرائب والرسوم:
١/١٤/٣	يجب أن تشمل جميع الأسعار المقدمة من قبل المتنافس كافة التكاليف من ضرائب ورسوم وغيرها من المصاريف، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مصاريف إضافية لم يتم ذكرها في عرض الأسعار.
١٥/٣	الأحكام العامة للضمانات:
١/١٥/٣	يجب على المتنافس عند تقديم الضمانات مراعاة الشروط التالية:
١/١/١٥/٣	يجوز أن يقدم الضمان من بنوك عدة، على أن يلتزم بموجبه كل بنك بأداء نسبة محددة من قيمة الضمان تكون محددة في خطاب الضمان المقدم منهم بما يتساوى في قيمته الإجمالية مع الضمان المطلوب كحد أدنى.
٢/١/١٥/٣	إذا قُدم الضمان من بنك أجنبي بوساطة أحد البنوك المحلية، يجب على البنك المحلي الالتزام بشروط وقواعد الضمانات البنكية المحددة في النظام واللائحة التنفيذية.
٣/١/١٥/٣	يكون الضمان واجباً ومستحق الدفع عند أول طلب من جانب الجهة الحكومية، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم.
٤/١/١٥/٣	يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن تكون قيمته خالية من أية حسومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى.
٥/١/١٥/٣	يجوز استبدال الضمانات البنكية من بنك لآخر، على ألا يفرج عن الضمان إلا بعد الحصول على الضمان البديل.
١٦/٣	الضمان الابتدائي:
١/١٦/٣	على المتنافس أن يقدم مع العرض ضمان بنسبة (١٥%) خمسة عشر بالمائة من الأجرة السنوية مع مراعاة الأحكام العامة للضمانات أعلاه ووفقاً للشروط التالية:
١/١/١٦/٣	لا يجوز قبول العرض الذي يقدم بدون ضمان ابتدائي وللجهة الحكومية قبول الضمان الناقص متى كانت نسبة النقص لا تتجاوز (١٠%) من قيمة الضمان المطلوب، وفي هذه الحالة، على لجنة فحص العروض -قبل التوصية بالترسية على مقدم الضمان الناقص- أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها اللجنة لا تزيد عن (عشرة) أيام عمل، وإلا عُد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي.



٢/١/١٦/٣	يقدم أصل خطاب الضمان الابتدائي مع العرض، على أن يكون الضمان الابتدائي ساري المفعول مدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض، وفي حال كان الضمان ناقص المدة بما لا يتجاوز (ثلاثين) يوماً، تعين على لجنة فحص العروض - قبل التوصية بالترسية على مقدم الضمان الناقص - أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها لجنة فحص العروض، وإلا يعد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي، ولا يعد اليوم واليومان نقصاً في مدة الضمان.
٣/١/١٦/٣	تقوم الجهة الحكومية بطلب تمديد الضمان الابتدائي لمن رست عليه الأعمال متى كان تاريخ انتهاء سريانه قبل تقديم الضمان النهائي.
٤/١/١٦/٣	ترد الضمانات الابتدائية إلى أصحاب العروض التي لم يتم الترسية عليها بعد البت في الترسية، وكذلك في حال إلغاء المنافسة، أو بعد انتهاء الوقت المحدد لسريان العروض ما لم يبد صاحب العرض رغبته في الاستمرار في الارتباط بعرضه وفقاً لأحكام النظام واللائحة التنفيذية.
٥/١/١٦/٣	وبخلاف ما ورد أعلاه وفيما لم يرد فيه نص يقتضي مصادرة الضمان الابتدائي، ترد الضمانات الابتدائية لأصحابها ويجوز للجهة الحكومية بناءً على تقديرها أو بطلب من أصحاب العروض الإفراج عن ضماناتهم الابتدائية قبل البت في الترسية، إذا تبين بعد فتح المظاريف وانكشاف الأسعار أن أسعار تلك العروض مرتفعة، أو مخالفة للشروط والمواصفات، بما يحول دون الترسية على أي منها.
٦/١/١٦/٣	في حال تقديم العرض في ملفين إلكترونيين، يقدم الضمان الابتدائي في ملف العرض المالي.
١٧/٣	مصادرة الضمانات:
١/١٧/٣	على الجهة الحكومية عند تو أفر أسباب مصادرة الضمان الابتدائي، العرض على لجنة فحص العروض أو لجنة فحص عروض الشراء المباشر بحسب الحال؛ لدراسة الحالة وتقديم توصية مسببة إلى صاحب الصلاحية في الترسية، مع الأخذ في الاعتبار الآثار المترتبة على المصادرة ومدة سريان الضمان. ويجوز للجهة طلب تمديد الضمان مدة معقولة إذا كانت إجراءات اتخاذ قرار المصادرة تتطلب ذلك.
٢/١٧/٣	لا يجوز مصادرة الضمان إلا للأسباب التي تم تقديم الضمان لأجلها، ويكون طلب المصادرة مقتصرًا على الضمان الخاص بالعملية التي أخل المتعاقد فيها بالتزاماته، ولا يمتد إلى مصادرة الضمانات الخاصة بالعمليات الأخرى سواء كانت لدى جهة واحدة أو عدة جهات.
٣/١٧/٣	عند مصادرة الضمان الابتدائي في المنافسات المجزأة، تقتصر المصادرة على جزء من قيمة الضمان منسوبة إلى قيمة الأعمال التي تمت ترسيتهما على المتعاقد.
٤/١٧/٣	إذا قررت الجهة الحكومية مصادرة الضمان، فتطلب مصادرته من البنك مصدر الضمان مباشرة وباستخدام عبارة "مصادرة الضمان" بشكل صريح، وعلى البنك الاستجابة لطلب المصادرة فوراً.
١٨/٣	العروض البديلة:
١/١٨/٣	لا ينطبق.
١٩/٣	متطلبات تنسيق العروض:



١/١٩/٣ أ- يجب أن يقدم العرض مطبوعاً من نسختين باللغة العربية (أحدهما نسخة أصلية) وترقم كل منهما على التوالي في أعلى الغلاف الخارجي الأمامي من (١-٢) لأغراض التعريف (مع ترقيم النسخة الأصلية "١").

ب- يجب تقديم أوراق العرض داخل مظروف أو طرد مختوم بالشمع الأحمر مكتوب عليه بوضوح: عرض مشروع تشغيل موقع تاريخي في الساحة الغربية للمسجد النبوي كما يجب على المزايد تضمين عرضه مستندات المزايدة بعد توقيعها وختمها من قبله.

ج- يجب ربط كل نسخة من العرض (أو كل مجلد إذا كان العرض يتكون من أكثر من مجلد واحد) وتأمينها تماماً أو تضمينها في كتيب مغلف بطريقة مناسبة على أن يبين بوضوح غلافه الأمامي:

(عرض مشروع تشغيل موقع تاريخي في الساحة الغربية للمسجد النبوي)



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب الرابع: تقديم العروض



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الباب الرابع: تقديم العروض:

آلية تقديم العروض: ١/٤

على كل مزايديرغب في الاستجابة لهذه المزايدة تقديم عرضه على النحو المحدد مشتملاً على جميع المعلومات الواردة في هذه الكراسة من شروط ومواصفات ويرسله إلى:

على كل مزايديرغب في الاستجابة لهذه المزايدة تقديم الكترونيّاً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) ويكتب اسم المزايدة ورقمها، واسم المستثمر، وعنوانه. وارقام هواتفه مشتملاً على جميع المعلومات الواردة في هذه الكراسة من شروط ومواصفات .

١/١/٤ يقوم المتنافس بتقديم عرضه في الموعد المحدد بشكل ورقي لممثل الجهة الحكومية في الوقت والمكان المحددين ويتم تقديم العروض على النحو الآتي:

١/١/١/٤ تقدم العروض بواسطة مظهرين أو ملفين (فني ومالي).

٢/١/١/٤ يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي.

٣/١/١/٤ يقدم العرض - وكافة مرفقاته التي تتطلب ذلك - مختوماً بختم مقدمه.

٤/١/١/٤ تقدم مع العرض الوثائق المذكورة في الفقرة (١٠/٣) و (١١/٣) و (١٢/٣) و (١٣/٣) و (١٤/٣) و (١٦/٣) من هذه الكراسة، وأي وثائق أخرى نصت عليها هذه الكراسة أو نص عليها النظام ولائحته التنفيذية.

٥/١/١/٤ يتم تقديم العروض الكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٦/١/١/٤ تعلن أسماء المتنافسين الذين تقدموا بعروضهم، وذلك بعد انتهاء موعد تقديم العروض وفتحها، تعلن في الموقع الإلكتروني في الجهة الحكومية.

٢/٤ التسليم المتأخر:

١/٢/٤ لا يعتد بأي عرض يصل إلى الجهة الحكومية بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض.

٣/٤ تمديد فترة تلقي العروض وتأجيل فتحها:

١/٣/٤ إذا لم تتمكن الجهة الحكومية من البت في الترسية خلال مدة سريان العروض، تعد محضراً توضح فيه أسباب ومبررات التأخير في البت بالتسرية، وتُشعر أصحاب العروض برغبتها في تمديد سريان عروضهم لمدة لا تزيد عن (تسعين) يوماً أخرى.

٢/٣/٤ على من يوافق من أصحاب العروض على التمديد، أن يمدد ضماناته وأن يبلغ الجهة الحكومية بذلك خلال (أسبوعين) من تاريخ الإشعار بطلب التمديد. ومن لم يتقدم خلال هذه المدة، عُد غير موافق على تمديد عرضه، ويعاد له ضمانه الابتدائي في هذه الحالة.

٣/٣/٤ إذا مضت المدد المشار إليها في هذه المادة، لا يجوز للجهة الحكومية تمديد سريان العروض إلا بعد موافقة وزارة المالية بناءً على أسباب مبررة، وإلا تلغ المنافسة.



٤/٤ الانسحاب:

١/٤/٤ يجوز للمتنافس أن يسحب عرضه قبل الموعد النهائي المحدد لتسليم العروض، وعلى الجهة الحكومية أن ترد له ضمانه الابتدائي. أما إذا قرر الانسحاب بعد الموعد المحدد لتسليم العروض، فيصادر الضمان الابتدائي. وإذا كان المتنافس من المنشآت الصغيرة والمتوسطة، فيتوجب عليه عند الانسحاب دفع غرامة مالية للجهة الحكومية تساوي قيمة الضمان الابتدائي. وفي حال مرور (٦٠) ستين يوماً من تاريخ سحب عرضه دون أن يدفع الغرامة المالية المقررة، يعاقب بمنعه من التعامل مع الجهات الحكومية لمدة سنة من تاريخ استحقاق الغرامة.

٥/٤ فتح العروض:

١/٥/٤ تفتح العروض في الساعة واليوم المحددين لذلك، ويجب أن يكون فتح العروض في موعد انتهاء مدة تلقي العروض، وتفتح اللجنة الملف الفني فقط بحضور من يرغب من أصحاب العروض.

٢/٥/٤ إذا لم تتمكن لجنة فتح العروض من القيام بعملها لأسباب مبررة، يؤجل موعد فتح العروض المدة اللازمة والضرورية، ويحدد له موعد آخر يبلغ به المتقدمون للمنافسة، ولا يجوز في هذه الحالة قبول عروض جديدة أثناء فترة التأجيل.

٣/٥/٤ لا يجوز للجنة فتح العروض أن تستبعد أي عرض أو أن تطلب من أصحاب العروض تصحيح الأخطاء أو تلافي الملاحظات الواردة في عروضهم، كما لا يجوز لها استلام أي عروض، أو مظاريف، أو خطابات، أو عينات يقدمها لها أصحاب العروض أثناء جلسة فتح العروض.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب الخامس: تقييم العروض



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

الباب الخامس: تقييم العروض.

١/٥ سرية تقييم العروض:

١/١/٥ تلزم الجهة الحكومية بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواء 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 الحكومية نشرها بموجب الأنظمة السارية.

٢/٥ معايير تقييم العروض:

١/٢/٥ معايير التقييم الأساسية يجب أن يلتزم بها مقدمو العروض والتي تضمن تحقيق العرض للعرض الذي من أجله تم إجراء المنافسة، منها على سبيل المثال لا الحصر:

١/١/٢/٥ تحقيق المتطلبات أو المواصفات الفنية الرئيسية للمشروع.

٢/١/٢/٥ الالتزام بالجدول المحدد بتقديم الخدمات.

٣/١/٢/٥ الالتزام بتنفيذ المتطلبات المحددة لتطوير الخدمات.

٤/١/٢/٥ تقديم خطة إدارة المخاطر.

٥/١/٢/٥ فهم مقدم العرض للخدمة المطلوبة.

٢/٢/٥ عند تقييم العروض على أساس كل من المعايير الفنية والمالية الموزونة، يتم الجمع بين الدرجات المحققة من تطبيق هذين النوعين من المعايير من أجل تحديد ترتيب العروض حسب مجموع الدرجة الموزونة التي حصل عليها كل عطاء عن طريق المعادلة التالية:

١/٢/٢/٥ معادلة الدرجة الموزونة:

(وزن المعيار المالي) X (وزن المعيار الفني) + (درجة التقييم المالي) X (درجة التقييم الفني).

درجة التقييم الفني = متوسط النقاط للعرض الفني ÷ أعلى متوسط نقاط لعرض فني من العروض المقدمة أو العكس حسب طبيعة المنافسة.

درجة التقييم المالي = قيمة أعلى عرض مالي ÷ قيمة العرض المالي الذي يتم تقييمه أو العكس حسب طبيعة المنافسة.



جدول رقم (٦)

الوزن	معايير تفصيلية	المعيار الأساسي
التصميم والفكرة المقترحة	مقترح للمشروع يوضح التصور الفني والمعماري لإستغلال الموقع	٤٠-٢٠
خبرات في نفس المجال	خبرات الشركة في مشاريع المواقع التراثية/التاريخية المشابهة، بما في ذلك التشغيل والتجربة الثقافية ويُشترط إرفاق شواهد (خطابات إنجاز/ عقود/ تصاريح تشغيل) لإثبات هذه الخبرات	٢٠-١٠
المنهجية وإدارة الجودة	الطرق المستخدمة في تنفيذ المشروع	١٠-٥
خطة إدارة المخاطر	تحليل المخاطر المتوقعة ووضع خطط عمل لذلك	١٠-٥
خبرات فريق العمل	مؤهلات وخبرات الموظفين الرئيسية (السير الذاتية - الشهادات)	١٠-٥
نقل المعرفة	أساليب وأليات نقل المعرفة خلال مدة المشروع	١٠-٥

٣/٢/٥ تتم الترسية على العرض ذي التكلفة/السعر الأعلى (معادلة الدرجة الموزونة) من العروض التي اجتازت التقييم الفني للجهة الحكومية.

٣/٥ تصحيح العروض:

١/٣/٥ على لجنة فحص العروض مراجعة جداول الكميات والأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها- وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض

٢/٣/٥ 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.

٣/٣/٥ إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعرو وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في (ثانياً) من هذه الفقرة، فيحق للجنة فحص العروض - بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى وسعر السوق والأسعار التقديرية- الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي ثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.

٤/٣/٥ يجوز للجنة فحص العروض 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.

٤/٥ فحص العروض:

١/٤/٥ تلزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التأهيل ومعايير التقييم وشروط المنافسة، مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

١/١/٤/٥ تفتح لجنة فحص العروض ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك، وتعلن الأسعار للحاضرين من أصحاب العروض.



- ٢/١/٤/٥ إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في الفقرة (٦) من هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة متبعية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها لجنة فحص العروض على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المنافسة ويصادر الضمان الابتدائي.
- ٣/١/٤/٥ إذا أغفل المتنافس وضع أسعار لبعض البنود جاز للجنة فحص العروض استبعاد عرضه أو اعتبار البنود غير المسعرة محملة على القيمة الإجمالية للعرض. ويعتبر المتنافس موافقاً على هذا الشرط عند تقديمه للعرض.
- ٤/١/٤/٥ يعتبر المتنافس كأن لم يقدم عرضاً بالنسبة إلى الأصناف غير المسعرة، ويستبعد عرضه إذا لم تجز شروط المنافسة التجزئة.
- ٥/١/٤/٥ في حال عدم تنفيذ المتنافس للبنود المحملة على إجمالي قيمة العرض يتم تنفيذها على حسابه، أو يحسم ما يقابل تكلفتها؛ وذلك بحسب متوسط سعر البند لدى المتقدمين للمنافسة، أو السعر الذي تقدره لجنة فحص العروض في حال العرض الواحد أو عدم تسعير البنود المغفلة من المتنافسين.
- ٦/١/٤/٥ إذا عدلت الجهة الحكومية عن تنفيذ أي بند من البنود المحملة على إجمالي قيمة العرض يُحسم ما يقابل تكلفتها بحسب متوسط سعر البند لدى المتقدمين للمنافسة، أو السعر الذي تقدره لجنة فحص العروض في حال العرض الواحد أو عدم تسعير البنود المغفلة من المتنافسين.
- ٧/١/٤/٥ إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أقل العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، تقوم الجهة الحكومية بتجزئة المنافسة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المنافسة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، فتكون الأولوية في الترسية للمنشآت الصغيرة والمتوسطة المحلية، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.
- ٨/١/٤/٥ للجنة فحص العروض إعادة تسعير البنود، إذا تبين لها أنها وضعت بشكل غير مدروس ولا تمثل السعر الحقيقي للبنود، على ألا يؤثر ذلك في السعر الإجمالي للعرض. فإذا رفض المتنافس إعادة التسعير، يستبعد من المنافسة ويرد له ضمانه.
- ٥/٥ الإعلان عن نتائج المنافسة:
- ١/٥/٥ تعلن الجهة الحكومية عن العرض الفائز في المنافسة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
- ١/١/٥/٥ صاحب العرض الفائز.
- ٢/١/٥/٥ معلومات عن المنافسة.
- ٣/١/٥/٥ القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
- ٤/١/٥/٥ مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- ٢/٥/٥ يُبلغ المتنافسون الآخرون بنتائج المنافسة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.
- ٦/٥ فترة التوقف:
- ١/٦/٥ يجب على الجهة الحكومية الالتزام بفترة توقف بعد إخطار المتنافسين بنتائج المنافسة، وذلك وفقاً للضوابط الآتية:



- ٢/٦/٥ تلزم الجهة الحكومية بفترة التوقف (خمسة) أيام عمل (تحددها الجهة على ألا تقل فترة التوقف عن "خمسة" أيام عمل ولا تزيد عن "عشرة" أيام عمل) من تاريخ إعلان نتائج المنافسة.
- ٣/٦/٥ مع مراعاة ما ورد في المادة (السابعة والثمانين) من النظام، تستقبل الجهة الحكومية التظلمات على قرار الترسية أو أي إجراء من إجراءاتها على العنوان المسجل أعلاه.
- ٤/٦/٥ لا يجوز للجهة الحكومية أن تقبل أي تظلم بعد انتهاء فترة التوقف.
- ٥/٦/٥ لا يعد قرار الترسية نافذاً حتى تنتهي فترة التوقف، ويتم البت في التظلمات إن وجدت.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب السادس: متطلبات العقد



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

القسم السادس: متطلبات العقد:

١/٦ إخطار الترسية:

١/١/٦ تقوم الجهة الحكومية بإرسال خطاب الترسية للمتنافس / المتنافسين الفائزين، ويتضمن الخطاب نطاق العمل، والقيمة، وتاريخ بداية العقد، على أن قرار الترسية لا يرتب أي التزام قانوني أو مالي على الجهة الحكومية إلا بعد توقيع العقد من جميع الأطراف وفي حالة انسحاب المتنافس بعد الترسية فيتم تطبيق المادة رقم (١٤٠) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية رقم م/٥٨ وتاريخ ١٤٢٨/٠٩/٠٤ هـ.

٢/٦ الضمان النهائي:

١/٢/٦ يجب على من تتم الترسية عليه تقديم ضمان نهائي بنسبة (١٥ %) من قيمة الأجرة السنوية، وذلك خلال (خمس عشرة) يوم عمل من تاريخ إبلاغه بالترسية.

٢/٢/٦ إذا كانت منشأة صاحب العرض من المنشآت الصغيرة أو المتوسطة فيتوجب عليه دفع غرامة مالية إلى الجهة الحكومية تساوي قيمة الضمان الابتدائي، إذا لم يقدم الضمان النهائي في حال تمت الترسية عليه، وفي حال مرور (٦٠) ستين يوماً من تاريخ انتهاء مهلة تقديم الضمان النهائي دون أن يقوم بدفع الغرامة المالية المقررة، يعاقب بمنعه من التعامل مع الجهات الحكومية لمدة سنة.

٣/٢/٦ يجب على الجهة الحكومية الاحتفاظ بالضمان النهائي إلى أن يفي المتعاقد معه بالتزاماته ويستلم المشروع استلاماً نهائياً، وفقاً لأحكام العقد وشروطه.

٣/٦ توقيع العقد:

١/٣/٦ مع مراعاة الفقرة (٢) من المادة (الخامسة والخمسين) من النظام، لا يجوز البدء في تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها قبل توقيع العقد، وتحدد الجهة الحكومية موعداً لتوقيع العقد بعد تقديم الضمان النهائي، فإن تأخر عن الموعد المحدد دون عذر مقبول، يتم إنذاره بذلك، فإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره، يلغى قرار الترسية وذلك دون إخلال بحق الجهة الحكومية في الرجوع على صاحب العرض الفائز للتعويض عما لحق بها من ضرر.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب السابع: الشروط العامة



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

١/٧ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

١/١/٧ النشاط الاستثماري المسموح به:

- مشروع تشغيل موقع تاريخي في الساحة الغربية للمسجد النبوي لإثراء تجربة زوار المدينة المنورة من خلال تقديم تجارب ثقافية ذات جودة عالية والتركيز على قصة مستوحاة من التاريخ المكاني تعكس أصالة الموقع وتجربته الثقافية بتصميم مستوحى من طبيعة المدينة المنورة ومستلهم من شكل سقيفة بني ساعدة لخلق تجربة أصيلة وفريدة

- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل موقع المشروع.

٢/٧ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد أستوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الإحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٣/٧ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعاية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشئون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعاية للجميع المتاجر والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعاية للمحلات.

١/٣/٧ الأعمال الإنشائية:

يلتزم المستثمر بعدم إحداث أي تعديل إنشائي، أو معماري، أو توسعة، أو ترميم، أو أعمال بنية تحتية داخل حدود الموقع أو منطقة الحماية إلا بعد موافقة خطية مسبقة من الجهة المالكة، وبما يتفق مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

٤/٧ تكلفة الخدمات:

في حال كانت عدادات الخدمات (الكهرباء، والماء، وغيرها) مستقبلية للموقع المؤجر فيتحمل المستأجر سداد فواتير العدادات لتلك الخدمات خلال فترة العقد.

أما في حال كانت عدادات تلك الخدمات مشتركة مع مباني أخرى تعود للجهة المؤجرة ولا يمكن فصلها فيتم تقدير قيمة التكلفة السنوية لتلك الخدمات للموقع المؤجر وتضاف قيمتها التقديرية مع الإيجار السنوي استناداً للمادة (١٤٤) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية المذكور بيناتها في المادة (٢) في الفصل الأول من هذه الكراسة.

٥/٧ تسديد الأجرة:

تسدد الأجرة السنوية خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية استناداً للمادة (١٤١) من اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية المذكور بيناتها في المادة (٢) في الفصل الأول من هذه الكراسة.



٦/٧ تسليم الموقع للهيئة بعد انتهاء مدة العقد :

بعد إنتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للهيئة بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكرفيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللهيئة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للهيئة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل اللجنة المختصة ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل الهيئة كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة الاستثمارية الجديدة من خلال القنوات الرسمية قبل شهرين على الأقل حتى يتسنى للمستثمر التقدم بالفرصة أسوة بالآخرين.

٦/٧ تسوية الخلافات:

أي خلاف ينشأ بين المستأجر والمؤجر فيتم حل الخلاف بالرجوع للمادة المدونة في هذه الكراسة وأي مواد لم يتم ذكرها في هذه الكراسة فيتم الرجوع لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية.



الرقم الموحد:
رقم الصادر:
التاريخ:
المشروعات:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحرمين

الهيئة العامة للعناية بشؤون
المسجد الحرام والمسجد النبوي

الباب الثامن: الشروط الخاصة



1966 نسعد بتواصلكم
على الرقم الموحد

w m n g o v s a
📞 📧 📱 📺 📺 📺

w m n . g o v . s a
المملكة العربية السعودية
Kingdom of Saudi Arabia

١/٨ التصميم والفكرة المقترحة:

١. يلتزم المستثمر بتقديم مخطط مقترح للمشروع يوضح التصور الفني والمعماري لإستغلال الموقع شاملاً (توزيع المساحات الداخلية والخارجية – الواجهات المعمارية والتصميم الجمالي – الإبتكار والجاذبية وفق طبيعة النشاط) ويعد هذا المخطط جزءاً أساسياً من معايير التقييم الفني "يجب الحصول على ٥٠% على الأقل من درجة هذا المعيار للإنتقال الى التقييم المالي"
٢. يلتزم المستثمر قبل اعتماد المخطط المعماري بتقديم دراسات تاريخية وأثرية موثقة عن الموقع (توثيق بصري/خرائط/تقارير فنية)، وتُراجع وتُعتمد من الجهة المالكة، لضمان الحفاظ على أصالة الموقع وسلامة عناصره التاريخية والمعمارية

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠ %) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٨ إستخراج التراخيص:

يلتزم المستأجر باستخراج التراخيص التجارية لتشغيل النشاط المعلن عنه في هذه الكراسة وأن يكون ساري المفعول وأن يوضع في مكان ظاهر ويقدم للقائم بعملية الرقابة عند أي زيارة.

٤/٨ إستخراج السجلات:

يلتزم المستأجر باستخراج سجل الرقابة الصحية للمنشأة وأن يكون ساري المفعول وأن يوضع في مكان ظاهر ويقدم للقائم بعملية الرقابة عند أي زيارة.

٥/٨ إستخراج الشهادات:

يلتزم المستأجر باستخراج الشهادات الصحية للعاملين من الجهة الصحية المختصة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية وأن تكون سارية المفعول وأن توضع في مكان ظاهر وتقدم للقائم بعملية الرقابة عند أي زيارة.

٦/٨ استخدام الموقع للغرض المخصص له :

يلتزم المستثمر باستخدام الموقع للغرض المحدد في إعلان المنافسة والمتوافق مع رسالة المشروع التاريخية والثقافية. ويُسمح بمزاولة أنشطة تجارية خفيفة مرتبطة بالهوية التراثية للموقع وتعزز قيمته (مثل متجر هدايا تراثية أو مقهى صغير)، وذلك بعد الحصول على الموافقات النظامية اللازمة من الجهة المالكة، ووفق موجبات الاستثمار والتشغيل لمواقع التاريخ الإسلامي.

٧/٨ العاملين:

يلزم المستأجر بتوجيه العاملين على ما يلي:

- ١- أن يكونوا حسي المظهر مع العناية التامة بنظافة أبدانهم.
- ٢- ارتداء ملابس واقية وأغطية رأس وكمامة وقفازات صحية من نوع الذي يستخدم لمرة واحدة في حال كان هذا النشاط من الأنشطة الخاصة بتحضير الوجبات والأطعمة.
- ٣- عدم التدخين في مكان العمل.



٤- الامتناع نهائياً عن النوم في مكان العمل.

٨/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٢. يجب على المستثمر أن يقدم للهيئة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدال التي نفذت.
٣. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٤. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة الموقع طوال فترة الدوام.

٩/٨ الاشتراطات الفنية: يشترط اعتماد إدارة المشاريع بالهيئة خطياً لكل مرحلة من مراحل المشروع.

الاشتراطات الفنية:

١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: 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.

الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

١. الارتفاع المسموح به.
٢. نسب البناء.
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة.

وعلى المجاورين ثلاثة أمتار كحد أدنى

١٠/٨ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة. ومعلماً معمارياً وحضارياً.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المجمع التجاري.



٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل الزوار.
٧. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
٨. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
٩. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
١٠. أن تكون المواد المستخدمة في الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
١١. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع واليسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع

١١/٨ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء المشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلية 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 بالهيئة.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

١٢/٨ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت) حسب جهد شركة الكهرباء المحلية (ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية).
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.



٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب. Earth leakage circuit breaker للتيار الأرضي.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
 - أ. وحدات إنارة طوارئ .
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ .
 - ت. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق .
 - ث. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في أو أكثر من مصادر حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحدا الطاقة الآتية :
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار .
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة ال تقل عن ساعة ونصف .للحوادث والمخاطر.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للنتيجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني .
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ .
 - ت. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى، والإنارة، وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة) شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي)

١٣/٨ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي وبشروط فيه ما يلي :
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ
 - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

١٤/٨ اشتراطات الأعمال الصحية:



١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب".

١٥/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق :

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لتنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه .
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
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 الأخرى.
٥. وضع مخطط إخلاء في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

