



# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

منطقة مستودعات وسكن عاملين

وأنشطة تجارية متجانسة

على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة

مخطط وولي العهد - حي شعب عامر الجديد

## لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة  
كعاصمة مقدسة للعالم الاسلامي



الارتفاع العالي 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 منطقة مستودعات وسكن عاملين وانشطة تجارية

#### المعلومات الجغرافية

المخطط  
عشوائي



الحي  
شعب عامر الجديد



النطاق  
قطاع جنوب مكة



الأحياء المحيطة  
أكثر من ٣ أحياء



خارج حد الحرم



المساحة  
٢م ١٥٠٠٠٠



#### أبرز معلومات ومميزات الموقع

عدد الأدوار  
المصرح  
دورين



سهولة الوصول  
للموقع



ارتفاع النمو السكاني  
ونقص العرض مقارنة  
بالطلب



استراتيجية الموقع  
وقوعه على طريق  
الخواجات - الدائري  
الخامس



#### المعلومات الديموغرافية

عبر سعودي  
السكانية



النمو السكاني

متوسط  
منخفض



النمو السكاني

متوسطة  
منخفضة



الكثافة السكانية

الجمهور المستهدف  
سكان حي شعب عامر  
الجديد



الموقع ■ شوارع رئيسية ■ شوارع فرعية ■ معالم قريبة

## فهرس المحتويات

- 1 - المقدمة..... ٥
- 2 - الكروكي المساحي..... ٨
- 3 - اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم..... ١٠
- 4 - حقوق الأمانة والمستثمر..... ١٥
- 5 - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع..... ١٧
- 6 - الاشتراطات العامة..... ١٩
- 7 - الاشتراطات الخاصة..... ٢٥
- 8 - الملحقات..... ٢٨

## القسم الأول : المقدمة

١- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.

٢-١ تعريفات المنافسة.

٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

# القسم الأول:

## المقدمة

1- 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 ( ٤٠١٥٢ ) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والطوير العمراني، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفق أنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وعنوانها: الشميسي خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩) ، 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 احكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الالكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

## ٢-١ تعريفات المنافسة.

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة منطقة مستودعات وسكن عمال وأنشطة تجارية وفق كراسة الشروط والمواصفات.
المخازن والمستودعات	هي منشأة للتخزين الدائم أو المؤقت داخل النطاق العمراني وتكون صغيرة أو متوسطة الحجم حسب بنود الاشتراطات الخاصة بالنشاط وتستخدم للتخزين الذاتي التابع لنشاطات رئيسية أو التأجير لنشاطات تجارية وصناعية خفيفة.
السكن الجماعي للأفراد	هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعمالة والتي تستوعب (٢٠) فرد فأكثر أي كان فترة إقامتهم في أماكن داخل العمران أو خارجها ويحتوى على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
النشاط المتجانس	هي الأنشطة التي تمارس في نفس موقع المنشأة ولها نفس طبيعة النشاط المرخص له ولا تتطلب مساحة إضافية والمعتمدة في بطاقة النشاط.

## ٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

التاريخ	البيان
التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاء
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الشركة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الشركة	موعد الاضطرار بالترسية
خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ اشعار الشركة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ الاشعار النهائي	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار للمستثمر
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.	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد اجرة السنة الاولى

# القسم الثاني : الكروكي المساحي

١-٢ الكروكي المساحي الخاص بالموقع.



## القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة.

٢-٣ لغة العطاء.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.

٤-٣ موعد فتح المظاريف.

٥-٣ تقديم العطاء.

٦-٣ مدة سريان العطاء.

٧-٣ الضمان البنكي.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته.

## القسم الثالث:

### اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.

#### ١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة

١-٣ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة والاعتبارية في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة المستودعات و مساكن العمال)، وحسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بالكراسة، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة ( سنتين ) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على المادة ( رقم ١٤ – البند ثانياً – الفقرة رقم ٣ ) من اللائحة.

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

#### ٢-٣ لغة العطاء

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

#### ٣-٣ مكان و موعد تقديم العطاءات

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

#### ٤-٣ 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 عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والاعمال 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 اللازمة، وذلك طباعةً أو كتابةً بالمداد.

٣-٥-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوقيع كل صفحات العطاء ومرفقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.

٣-٥-٥ يقدم العطاء إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم فتح المظاريف لدى اللجنة بمقر الشركة في الشميسي خلف مهبط الطائرات ( قبل ساعة من موعد انعقاد اللجنة ) المعلن عنه ، داخل ظرف 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](mailto:inv@momra.gov.sa) ) ورافاق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ،

٣-٥-٦ بعد تسليم أو تقديم المرفقات 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 بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه .

٣-٥-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة ( حروفاً ) بالريال السعودي .

### ٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (١٢٠ 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 تقديمه وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٧-٣ الضمان البنكي

١-٧-٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء الى حين سداد العائد الاستثماري عن السنة الاولى، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي 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 ١٢٠ يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلاً لتمديد وقت الحاجة.

٢-٧-٣ يتم استبعاد العطاءات في الحالات التالية :

١-٢-٧-٣ العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي ( صورة في التقديم الالكتروني والاصل يسلم في ظرف مختوم للجنة فتح المظاريف وذلك في اليوم والموعود المعلن عنه).

٢-٢-٧-٣ العطاء الذي تقل فيه قيمة الضمان عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.

٣-٧-٣ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المنافسة بعد صدور قرار الترسية، ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان الا بعد ترسية المشروع.

### ٨-٣ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

١-٨-٣ يجب ارفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة / المؤسسة .

٢-٨-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٣-٨-٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٤-٨-٣ صورة خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي .

٥-٨-٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .

٦-٨-٣ القوائم المالية لآخر ٣ سنوات

٧-٨-٣ الاقرارات الضريبية لآخر ٣ سنوات

٨-٨-٣ 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 بالسعودة، وشهادات التصنيف، وسابقة الاعمال، وشهادات الإنجاز .

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 المطلق بما ورد فيها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء الكراسة بموجبه .

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

- للاستفسار يمكنكم التواصل مع الشركة على البيانات التالية :

بيانات التواصل مع الشركة	
<b>ISC@ABAM.SA</b>	البريد الإلكتروني
<b>0555031200</b>	المراسلات الفورية

# القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر

١-٤ تأجيل موعد فتح المظاريف .

٢-٤ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

٣-٤ تعديل وسحب العطاء

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

٥-٤ 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 الى ذلك، وإذا تم ذلك فان الشركة/الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الالكترونية او أي وسيلة أخرى من الوسائل المعتمدة .

#### ٤-٢ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

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

#### ٤-٣ تعديل وسحب العطاء :

٤-٣-١ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت الى أي ادعاء بوجود خطأ في العطاء بعد تقديمه .

٤-٣-٢ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف .

#### ٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد ويتم ذلك بحضور المستثمر أو مندوبة لجلسة فتح المظاريف ويجب أن يكون مندوب المستثمر المفوض لحضور الجلسة مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، ويجوز ان يكون الحضور الكترونياً او افتراضياً عن بعد ( سيتم ارسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف او قبله ) وتعلن الأسعار الواردة في العروض امام المتنافسين 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 الايضاح 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 او إجابات شفوية .

# القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٥ الترسية والتعاقد.

٢-٥ تسليم الموقع.

## القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.

### ١-٥ الترسية والتعاقد.

١-٥ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها، وفي حال وجود عرض فني بعد ذلك تحال العروض الى لجنة المختصة بالأمانة/الشركة لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢-٥ يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال ( ثلاثون يوماً ) من تاريخ الاخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي "وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة".

٣-٥ 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".

### ٢-٥ تسليم الموقع.

١-٢-٥ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط الا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

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

٣-٢-٥ يلتزم المستثمر باستلام الموقع 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 المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها "٩٠ يوم" من تاريخ محضر تسليم الموقع.

٥-٢-٥ 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 تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ( ٢٨٦٥١ ) بتاريخ ١٠/٦/٤٣٥هـ.

## القسم السادس : الاشتراطات العامة

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

## القسم السادس:

### الاشتراطات العامة.

#### ١-٦ 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 التأخر في إيصال الخدمات.

#### ٢-٦ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.

١-٢-٦ يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع متضمناً المراحل المختلفة للتصميم، مع ضرورة موافقة الأمانة/الشركة على هذا البرنامج.

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

٣-٢-٦ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع الى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من الأمانة/الشركة قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء.

٤-٢-٦ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ( ٥٠٩ ) وتاريخ ٢١/٩/٢٠١٤هـ، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة.

#### ٣-٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر.

يجب أن يسند المستثمر الاشراف على التنفيذ الى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص 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 وكود البناء السعودي.
- توجيه 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 وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع والتي من شأنها تلافي المشكلات والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة بشرط أن يتم أخذ موافقة الأمانة/الشركة الخفية عليها مسبقاً.

## ٤-٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

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

## ٥-٦ حق الشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.

١-٥-٦ للشركة الحق الكامل في الاشراف على تنفيذ المشروع بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات بالكراسة والمخططات المعتمدة.

٢-٥-٦ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/الشركة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٣-٥-٦ 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.

٤-٥-٦ يجب على المستثمر أن يقدم للشركة تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الانشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

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

## ٦-٦ استخدام الموقع للفرض 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 يترتب عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

## ٧-٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار للغير الا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محال أو إبرام 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 المسؤول امام الأمانة/الشركة أو الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ٨-٦ 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 الاجارية 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 إيجاريه وبعده أقصى ١٠ أيام من بداية السنة الاجارية.

## ٩-٦ إلغاء العقد.

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.

- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذه الكراسة أو العقد الاستثماري، ولم يتجاوب مع الأمانة/الشركة في تصحيح الوضع خلال ( ١٥ يوماً ) من تاريخ الإنذار.

-إذا تأخر المستثمر عن دفع الأيجار في بداية السنة التعاقدية.

-بطلب 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 الغاء العقد الى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك حسب الأنظمة المالية بهذا الشأن .

## ١٠-٦ تسليم الموقع والمنشآت القائمة للأمانة/الشركة.

١٠-٦-١ 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 أو تكليف من تراه الأمانة/الشركة مناسباً للإصلاح على نفقة المستثمر .

١٠-٦-٢ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم العقار وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً.

١٠-٦-٣ يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح او لأي أسباب أخرى وتقدر القيمة الاجارية لهذه السنة من قبل لجنة الاستثمار، وذلك بموجب المادة السادسة والعشرون من اللائحة.

١٠-٦-٤ 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 المحال 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.

## ١١-٦ متطلبات الأمن والسلامة.

١١-٦-١ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر .

١١-٦-٢ على المستثمر عدم شغل الطرق أو إعاقه الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث.

٣-١١-٦ 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.

٤-١١-٦ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 مسئولية على الأمانة.

٥-١١-٦ 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.

## ٦-١٢ أحكام عامة.

١-١٢-٦ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها .

٢-١٢-٦ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

٣-١٢-٦ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع للشركة باي مطالبة او تعويض عما تحمله من مصاريف او رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

٤-١٢-٦ تخضع هذه المنافسة الى اللائحة، وجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والوزارات الأخرى وما يستجد في هذا الشأن.

٥-١٢-٦ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الايجار السنوي الذي تم ابرام 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 الايجار السنوي.

٦-١٢-٦ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٧-١٢-٦ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم ( ٧٢٩ ) وتاريخ ١٦/١١/٤٤١هـ وإلى المرسوم الملكي رقم م/١٦٥ وتاريخ ١٩/١١/٤٤١هـ 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

١-٧ مدة العقد.

٢-٧ فترة التجهيز والإنشاء.

٣-٧ المسؤولية عن المخالفات.

٤-٧ اللوحات التعريفية بالمشروع.

٥-٧ الدراسات.

٦-٧ عناصر المشروع.

٧-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.

## القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.

### ١-٧ مدة العقد.

مدة العقد ( ٢٥ ) ( خمسة وعشرون سنة ) شاملة فترة التجهيز والانشاء، وتبدأ مدة العقد من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الشركة.

### ٢-٧ فترة التجهيز والانشاء.

يمنح المستثمر فترة ( ٦ % ) من مدة العقد للتجهيز والانشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء فيحق للشركة فسخ العقد، إضافة إلى مطالبة المستثمر بسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٣-٧ المسؤولية عن المخالفات.

يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات خلال فترة التجهيز والانشاء وكذلك اثناء تشغيل المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع طيلة فترة العقد.

### ٤-٧ اللوحات التعريفية بالمشروع.

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

### ٥-٧ الدراسات.

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد اخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وهي على النحو التالي :  
- دراسة للتأثيرات المرورية 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 الإدارة المختصة ( إن لزم الامر ).

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

## ٦-٧ عناصر المشروع.

- ١-٦-٧ يجب أن يكون المبنى هيكلي .
- ٢-٦-٧ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٣-٦-٧ أنشطة تجارية متجانسة مع ضرورة مراعاة اشتراطات الأنشطة التجارية ومساحاتها حسب الأنظمة البلدية والجهات ذات الصلة على أن لا يتجاوز إجمالي المساحات التجارية عن ٥% من مساحة الموقع .
- ٤-٦-٧ يجب على المستثمر توفير مسطحات خضراء بنسبة ٥% على الأقل من المساحة المخصصة للبناء.

## ٧-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.



اشتراطات سكن  
العاملين



الهوية العمرانية  
لعمارة مكة  
المكرمة



اشتراطات المراكز  
التجارية الواجب على  
المستثمر الالتزام  
بها



اشتراطات  
المستودعات  
والمخازن

## القسم الثامن : الملحقات

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

## ٨-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة.

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

## ٨-٢ نموذج العطاء.

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ٤٤هـ الموافق / / ٢٠٢٠م، المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة منطقة مستودعات وسكن عاملين وأنشطة تجارية متجانسة وأنشطة مصاحبة - قطاع الخدمات البلدية جنوب مكة المكرمة - مركز جنوب مكة للخدمات البلدية على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والموصفات للمنافسة بموجب الايصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

## عليه أتقدم لكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار

اجمالي القيمة الكلية للفترة	نسبة الزيادة	رقما	كتابة	نسبة الايجار السنوي وتدفع في بداية كل سنة تعاقدية	القيمة الاجارية / السنوات
	_____			١٠٠% تدفع عند توقيع العقد	القيمة الاجارية السنة الأولى
	_____			٢٥% من قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية السنة الثانية
	_____			٢٥% من قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية السنة الثالثة
	_____			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية السنة الرابعة
	_____			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية السنة الخامسة
	١٠%			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية من السنة السادسة الى السنة العاشرة
	١٠%			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية من السنة الحادية عشر الى السنة الخامسة عشر
	١٠%			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية من السنة السادسة عشر الى السنة العشرون
	١٠%			١٠٠% قيمة الايجار السنوي	القيمة الاجارية من السنة الواحد وعشرون الى السنة الخامسة والعشرون
				اجمالي القيمة الاجارية لكامل مدة العقد ( ٢٥ ) شامل القيمة المضافة	

وتجدون برفقته كراسة الشروط والمواصفات وضمن بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥% من قيمة الايجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراسة , والاسعار المقدمة أعلاه بدون ضريبة القيمة المضافة.

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

الاسم :

التوقيع والختم :

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 الالكتروني
		جوال

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

الاسم :

التوقيع :

التاريخ: