



كراسة شروط ومواصفات

مشروع معارض السيارات والورش والخدمات
والتابعة لها

على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة
حي العسيلة – مكة المكرمة

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



القسم الأول : المقدمة

القسم الأول:

المقدمة

I- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بال عقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٦/٦/٢٩هـ و تعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير 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 اللائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءتهم 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.

٢-١ تعريفات المنافسة.

<p>هو إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار موقع مشروع معارض السيارات والورش والخدمات والتابعة لها المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته واستثماره من المستثمر بالموقع المحدد في حي العسيلة بمدينة مكة المكرمة وفق كراسة الشروط والمواصفات.</p>	<p>المشروع</p>
--	----------------

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

التاريخ	البيان
٢٠٢٥/١٠/٢٨م	تاريخ الإعلان
٢٠٢٥/١٢/٢٨م	آخر موعد لتقديم العطاء
٢٠٢٥/١٢/٢٨م	موعد فتح المظاريف
٢٠٢٥/١٢/٣٠م	إعلان نتيجة المنافسة
٢٠٢٥/١٢/٣١م	موعد الاضطرار بالترسية
<p>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 الأشعار النهائي</p>	<p>تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة</p>
<p>خلال شهر من توقيع العقد</p>	<p>تاريخ تسليم العقار للمستثمر</p>
<p>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 الأشعار.</p>	<p>بداية سريان مدة العقد</p>
<p>عند توقيع العقد</p>	<p>موعد سداد اجرة السنة الاولى</p>

القسم الثاني : الكروكي المساحي

القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة

١-٣-١ يحق للشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين الذين لديهم الخبرة والتصاريح اللازمة في مجال معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها الدخول في هذه المنافسة، وتقديم متطلبات المشروع حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للشركة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

١-٣-٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

١-٣-٣ يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة

٢-٣ لغة العطاء

٢-٣-١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢-٣-٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

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 والأعمال 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 وتوقيه 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 الإلكترونية 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 الإلكتروني 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 الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) ورفاق رقم البلاغ أو البريد الإلكتروني 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 والتوقيه عليه وختمه .

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

٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وللشركة الحق في طلب تمديد سريان مدة العطاء إذا اقتضت الضرورة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائر 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 المستحقة للسنة الأولى ويحق للشركة طلب تمديد الضمان في حال تطلب ذلك ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء الى حين سداد العائد الاستثماري عن السنة الأولى، 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 محتوم للجنة فتح المظاريف وذلك في اليوم والموعده المعلن عنه).

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

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 الوارد ذكره:

- | | |
|----------|---|
| أ | مستندات مالية تقدم في العرض المالي |
| • | قوائم مالية مدققة لثلاث سنوات أخيرة من محاسب مرخص. |
| • | كشف حساب بنكي لأخر ستة أشهر. |
| • | آخر اثنين إقرارات ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس ربع سنوي) أو آخر (٦) عوائد ضريبة القيمة المضافة (إذا كان التقديم على أساس شهري). |
| • | سعر الإيجار الموضح تفصيله في الملحق رقم (١ - ٣). |
| ب | المستندات المطلوبة تقدم في العرض الفني |
| • | خطاب القبول المقدم من صاحب العطاء. |
| • | عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه. |

- وكالة شرعية أو تفويض رسمي مصدق من الغرفة التجارية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع (سابقة الأعمال للمشاريع المماثلة)، وعلى المتقدم إرفاق مستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع.
- صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول والرقم الضريبي.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات تجاهها.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع وعلى المتقدم إرفاق مستندات تثبت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول) حيث يتم المفاضلة للترسية في حال تساوي العروض بين المستثمرين.
- صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من إثبات العنوان الوطني.
- صورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها.
- كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء.
- خطاب التقديم من مقدم العطاء (حسب النموذج 1-1).
- الاسم وعنوان العمل ورقم السجل التجاري لمقدم العطاء (حسب النموذج 2-1).
- قائمة بالمشاريع المنجزة (حسب النموذج 3-1).
- قائمة المحفزات المقدمة من قبل المستثمر للمفاضلة حسب النموذج رقم (4-1).
- إقرار من المستثمر حسب النموذج رقم (5-1).
- النماذج الموجودة في الملحق الأول والتوقيع عليها من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختومة بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- أصل خطاب الضمان البنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ويكون في ظروف مستقل.

- تقديرات التكلفة الأولية للمشروع.
 - خطة التنفيذ والتشغيل والصيانة.
 - المعدات المستخدمة.
 - النموذج المالي للمشروع.
 - دراسة اقتصادية للمشروع.
 - البرنامج الزمني المتوقع لإنشاء المشروع بالكامل وحتى تشغيله خلال مدة العقد.
 - فريق العمل والإمكانات البشرية والهيكل التنظيمي.
 - الخبرات السابقة.
- في حالة اجتياز العرض الفني سوف يتم الانتقال للعرض المالي وفي حالة عدم الاجتياز سيتم عدم النظر للعرض المالي.
- ### ٩-٣ متطلبات الاستثمار

- الحد الأدنى للمتطلبات
- على المتقدم بالعبء الالتزام بمعايير والأنظمة واللوائح والتعليمات من قبل وزارة البلديات والإسكان أو من الجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الالتزامات القانونية
- يجب على مقدم العبء أن يراعي الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة في المملكة العربية السعودية.
- سرية المعلومات
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول له نظاماً لدى الشركة.
- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
 - دراسة الشروط الواردة بالكراسة
- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض الفني والمالي وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للشركة في استبعاد العبء المقدم، ويعتبر بمجرد تسليمه للعبء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.
- ٢٠ في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يحق للمستثمر الاستفسار من الشركة خطياً أو إلكترونياً على البريد الإلكتروني PROCUREMENT@ABAM.SA للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعبأئه، وذلك بمدة لا تقل عن ١٥ يوم من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الشركة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في كراسة الشروط والمواصفات رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له، وتخلى الشركة مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام.

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الأراضي والمواقع المخصصة للمشروع معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعرفية في هذه الكراسة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به أو ادعاء وجود أي معوقات بالأرض أو عيوب.

٣-١٠ ما يحق وما لا يحق للشركة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

• إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات
يجوز للشركة إلغاء المنافسة قبل فتح العروض بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار (بأي وسيلة تواصل معتمدة) إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف بمدة لا تقل عن (١٠) أيام، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

• تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للشركة تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الشركة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح العروض في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول، والكوارث الطبيعية، والزلازل، وغيرها.

• سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه بعد الموعد المحدد لفتح العروض وإذا تم ذلك فيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.

• تعديل العطاء

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

• حضور جلسة فتح العروض

حسب ما ورد في التعليمات التنفيذية في لائحة التصرف بالعقارات البلدية البند رقم (٢٥) تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجوز أن يكون الحضور إلكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم إرسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله)، وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم.

• يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصطحباً وكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر لجلسة الترسية والتعاقد

• بعد أن تستكمل لجنة فتح العروض إجراءاتها يتم تحويل المظاريف إلى لجنة الاستثمار وفحص العروض وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالعطاء الأفضل.

• يتم أخذ الموافقات من صاحب الصلاحية ثم إخطار صاحب العرض الأفضل.

- يتم إخطار من رست عليه المنافسة بالبريد الإلكتروني لمراجعة الطرف الأول خلال أسبوع من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات وتوقيع العقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة سبعة أيام أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الشركة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.
- يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب ثاني أفضل عطاء بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للشركة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا افترن أعلى العروض بتحفيز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع لأسباب تعود للشركة سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الشركة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- كما يجوز للجنة المختصة حسب الصلاحيات المخولة لها للتوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة أو يوجد بها أخطاء جوهرية.
- الثانية: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة بين المتنافسين.
- الثالثة: إذا لم يجتاز أي من العروض الفنية.

٣-١١ تسليم المواقع

- يتم تسليم الموقع بمحضر استلام وتسليم يوقع بين الطرفين ومرفق به كروكي الموقع ويوقع عليه الطرفين.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار خطياً أو إلكترونياً للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وذلك فور توقيع محضر تسليم الموقع لحساب الكميات وتأكيدها والمصادقة على خطة العمل والجدول الزمني للأعمال في مدة أقصاها (٣٠) يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يترتب عليه اتخاذ الإجراءات المتبعة في ذلك.
- في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الشركة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥) بتاريخ: ١٤٣٣/٦/هـ.

١٢-٣ الاشتراطات العامة

- توصيل الخدمات للموقع
- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقعين (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي، وعلى المستثمر التنسيق في ذلك مع أمانة العاصمة المقدسة ومع الجهات ذات العلاقة ويتم إضافة حسابات الفواتير باسم المستثمر المستفيد.
- البرنامج الزمني للتنفيذ
- يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً فور استلام الموقع وذلك بموعد أقصاه (٣٠) يوم، متضمناً المراحل المختلفة للعمل، واستخراج الموافقات، والإنشاء، والتشغيل والصيانة وضرورة موافقة الأمانة/البلدية على هذا البرنامج والجدول الزمني للأعمال.
- الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
- يلتزم المستثمر بعدم البدء بتنفيذ المشروع إلا بعد الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء. ويتحمل المستثمر المسؤولية منفرداً في حال مخالفته لأي نظام يتعلق بترخيص الأعمال

١٢-٣ يحق للشركة أو الأمانة الاشراف على التنفيذ

- للشركة/ الأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الشركة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديلات أو إضافات جديدة في الخطة إلا بعد موافقة الشركة، وفي حال الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للشركة مخططات كاملة للمشروع من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ الشركة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن الأعمال التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.
- يجب على المستثمر تحديد ضابط اتصال من قبله.
- يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل للإشراف على التنفيذ وأن يقدم التقارير الفنية الدورية كل ٣ أشهر واعتماد الخطة التشغيلية والفنية والتأكد منها بشكل دوري.
- تزويد الشركة بمناطق العمل بشرط موافقة شركة البلد الأمين قبل العمل

٣-١٤ تقرير المستثمر والمكتب الاستشاري

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل البدء بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As built) والوضع الحالي.

٣-١٥ استخدام المواقع والأراضي للفرض المخصص له

- لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع والأراضي لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة من قبل شركة البلد الأمين عند التعاقد مع المتقدم الفائز، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب المواقع من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو اعتراضات.

٣-١٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على الأنظمة واللوائح ذات العلاقة وتقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

٣-١٧ موعد سداد الأجرة السنوية

- تسدد أجرة السنة الأولى لموقع المشروع عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية فسيكون حسب الجدول المرفق ٣-١ القيمة الإيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمرية ومنظمة يجب اتباعها.

٣-١٨ متطلبات الامن والسلامة

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- يجب على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمواجهة حالات الطوارئ والتي تشمل على سبيل المثال لا للحصر، تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الشركة أدنى مسؤولية عن ذلك.

- على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للشركة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.
- يلتزم المستثمر باتخاذ التدابير المناسبة للتخلص من النفايات والمخلفات غير المستفاد منها ونقلها على نفقته الخاصة إلى المواقع المخصصة للتخلص منها ودون أن يسبب ذلك تلوثاً للموقعين أو البيئة المحيطة.

١٩-٣ إلغاء العقد

- يحق لشركة البلد الأمين فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه الشركة سواء أسباب (تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يرجع تقدير التعويض من عدمه للجهات القضائية بالمملكة العربية السعودية.
- في حال عدم التزام المستثمر بالخطة الزمنية المقدمة من ضمن العرض الفني خلال فترة التجهيز والإنشاء، يحق للشركة فسخ العقد مع عدم تحملها أي تعويض مالي أو غيره اتجاه المستثمر ويجب على المستثمر دفع القيمة الإيجارية خلال فترة التجهيز والإنشاء.
- يحق لشركة البلد الأمين فسخ العقد في حال عدم التزام المستثمر بدفع القيمة الإيجارية السنوية وبعد انتهاء المدة الممنوحة من قبل الطرف الأول وبعد إرسال كافة الإنذارات والمخاطبات بالمطالبة بالدفع.

٢٠-٣ تسليم المواقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد

- تسلم جميع المنشآت على العقار والتجهيزات المقامة إن وجدت مع الفواتير وشهادات الضمان وبيانات الموردين بعد انتهاء مدة العقد إلى الشركة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للشركة في نهاية العقد فشرية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الشركة مناسباً على نفقة المستثمر، كما يتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقعين، وفي حال عدم حضوره يتم استلام الموقعين غيابياً وإشعار المستثمر بذلك.
- تسديد جميع فواتير الكهرباء والمياه وتقديم ما يفيد التسديد.
- تقديم نسخة من المخططات الإنشائية والمعمارية والكهربائية والكروكيات والرضص الخاصة بالمشروع.

٢١-٣ تنفيذ الأعمال

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة التشغيل لفريق عمل لديه خبرة وسابقة أعمال في مثل هذا النشاط.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٥١١ وتقديم صورة من الشهادة للشركة إن احتاج الأمر.
- الالتزام بالأنظمة والإجراءات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ووزارة الصناعة والثروة المعدنية والجهات ذات العلاقة.
- الالتزام باللائحة التنفيذية لنظام الاستثمار التعديني الصادر بموجب القرار الوزاري رقم ٥٠٥/٦/١٤٤٤ وتاريخ ٣٢٩٣/١/١٤٤٤

٢٢-٣ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:
- الأشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول أو المستثمر.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها والإبلاغ بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة الدورية لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة طوال فترة المشروع.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد 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 ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/الشركة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٢٣-٣ احكام عامة

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للشركة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الشركة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه

- تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٩هـ وتعليماتها التنفيذية وأي تعاميم صادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.
- تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات واللوائح الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.
- تخضع هذه المنافسة للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية رقم ٤٢٠٠٨٤٩١٤٤/١ وتاريخ ٤٢٠٠٨/١٢/١٤٤٢هـ.
- العمل على تطبيق ومراعاة آلية الرقوع والتسليم والتصريف حسب تعميم وزارة الداخلية رقم (٢٦٩٥٨/١٦) وتاريخ ١٤١٨/٤/١٨هـ. وقرار مجلس الوزراء رقم (٩٩) وتاريخ ١٤٤٣/٢/٧هـ وتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٤٢٠٠٦٢٣٠٠٥/١ وتاريخ ١٤٤٣/١/١٦هـ وتعميم رقم (١/٤٣٠٠٧٣٢١٢٥) وتاريخ ١٤٤٣/١/١٠هـ.
- يلتزم المستثمر بدفع رسوم إصدار رخصة البناء للموقعين مع دفع أي رسوم أخرى لأي جهة حكومية فيما يخص الموقعين.
- يخضع إصدار التراخيص اللازمة لموافقة إدارة الرخص أو غيرها من الإدارات في أمانة العاصمة المقدسة بحسب الاشتراطات البلدية ويلتزم المستثمر بذلك.
- يلتزم المستثمر بسداد كافة الرسوم والتكاليف المحددة نظاماً لإدخال خدمات الماء والهاتف والكهرباء والصرف الصحي وخلافه، كما يتحمل وحده كافة تكاليف استهلاك تلك الخدمات.
- يلتزم المستثمر بالختم والتوقيع على جميع الصفحات عند التقديم للمنافسة

٢٤-٣ المسؤولية عن المخالفات

- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أو تجاوزات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد ليكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

٢٥-٣ تأمين الحراسات

- يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة خلال فترة التعاقد.

٢٦-٣ اللوحات التعريفية بالمشروع

- يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع في جميع المواقع بعد توقيع العقد واستلام المواقع مباشرة، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع والمالك (أمانة العاصمة المقدسة وشركة البلد الأمين) وأي معلومات أخرى تخص المشروع.

- يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات التالية (إن لزم الأمر) بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة:
- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.
- دراسة هيدرولوجية للموقعين من مكاتب متخصصة معتمدة واخذ موافقة الإدارة العامة لمشاريع السيول بأمانة العاصمة المقدسة.
- دراسة تقييم الأثر البيئي للمشروع.
- دراسات السلامة وما في حكمها من معتمدة مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

٢٨-٣ الغرض من المشروع

- إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض خام لمشروع معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها والمطاعم وسكن عاملين ومساحات خضراء وبالإمكان أن يحتوي على محطة بنزين ومركز تقدير حوادث ومراكز قطو الغيار وشركات تأمين السيارات وهذا يخضع لموافقة أمانة العاصمة شروط وأنظمة الجهات الحكومية ذات العلاقة.

٢٩-٣ الاشتراطات الخاصة

مدة العقد

- مدة العقد (٢٥) سنة ميلادية متضمنة فترة التجهيز والإنشاء يبدأ حسابها من تاريخ توقيع محضر تسلم المستثمر للمواقع المحددة، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم المواقع، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه. ويمكن تمديد العقد لفترة مماثلة بموافقة خطية من قبل الطرفين مع إعادة تقييم السعر التأجيري.

فترة التجهيز والإنشاء

- يمنح المستثمر فترة (٣٠) شهراً ميلادياً من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء غير مدفوعة الأجرة، ويمكن للمستثمر مباشرة الأعمال بمجرد التوقيع على محضر استلام المواقع مع الالتزام بتنفيذ الأعمال المتفق عليها خلال مدة التجهيز والإنشاء على سبيل المثال لا الحصر (تركيب اللوحات- التسوير - تجهيز الموقعين... وغيرها) وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداة في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فيحق للشركة فسخ العقد، وإلزام المستثمر بسداد القيمة الإيجارية عن الفترة من تاريخ استلام الموقعين حتى تاريخ فسخ العقد وتسليم الموقعين.

طريقة المفاضلة بين العروض (التقييم) التقييم الفني

- ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عطاء لتحديد إلى أي مدى أثبت مقدم العطاء قدرته على الالتزام بالموصفات المنصوص عليها في دعوة العطاء والابتكار وتنفيذ متطلبات الموقو.
- تقوم الشركة بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٦٠% من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط.

م	نوع التقييم	معيار المنح أو التوصية	نسبة المساهمة في القرار
1	التقييم الفني	العرض الفني	40%
2		الجدول الزمني لتنفيذ المشروع	10%
3		الإمكانات البشرية المتاحة لدى المتنافس (وجود طاقم فني وإداري احترافي) على أن ترافق المؤهلات العلمية والخبرات العملية (إرفاق السير الذاتية) لفريق العمل المقترح حسب متطلبات كراسة الشروط والموصفات.	10%
4		اكتمال المستندات الثبوتية للشركة ومدى صلاحيتها.	10%
5		سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك	25%
6		المحفزات التفاضلية	5%

- ملحوظة: يعتبر عطاء المتنافس الحائز على نسبة تقييم (٦٠%) من الدرجات فأكثر مقبول فنياً وتتم الترسية على العطاء الأعلى سعراً المجتاز للتقييم الفني.

التقييم المالي

- ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عطاء لتحديد أفضل العروض المالية في حالة تجاوز الفحص الفني.

٣-٣ التزامات المستثمر

- توظيف الكوادر اللازمة لتشغيل وإدارة المشروع من المواطنين وفق نظام العمل.
- تزويد شركة البلد الأمين أو الأمانة بتقارير شهرية عن مراحل تقدم المشروع.
- في حال عدم التزام المستثمر بالانتهاء من التجهيز والإنشاء خلال فترة السماح الممنوحة للمستثمر ففي هذه الحالة تطبق عليه أحكام المادة العشرين من لائحة التصرف في العقارات البلدية.
- يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك على أن يتم أخذ موافقة الشركة قبل تعيين المدقق الخارجي.
- تسوير مواقع العمل وكتابة اسم المشروع وشعارات شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني وأمانة العاصمة المقدسة وشعار المقاول ورقم التواصل معه وتركيب اللوحات التعريفية للمشروع ومدة المشروع وموعد الانتهاء من المشروع وأي معلومات إضافية أخرى مطلوبة من الجهات المختصة وبحسب الضوابط والأحكام من الجهات المختصة.
- استخراج كافة التصاريح الخاصة للآليات والمعدات وفق الضوابط من الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بتحمل كامل الرسوم والتكاليف الحكومية ذات العلاقة بالمشروع، سواء كانت سابقة لبدء التنفيذ أو لاحقة له، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - رسوم الأراضي البيضاء، الرسوم البلدية، رسوم الخدمات أو أي رسوم تنظيمية أو تشريعية تُفرض على المشروع مستقبلاً من قبل أي جهة حكومية. كما يتحمل المستثمر كامل المسؤولية عن أي تأخير في أعمال التطوير أو الإنشاء أو تشغيل المشروع.
- الحد من الغبار والضوضاء وفق المحددات البيئية.
- تقديم أي دراسات وبيانات تطلبها الجهات ذات العلاقة.
- الالتزام بدفع الإيجار ضمن المواعيد المحددة وفقاً للعقد.
- الالتزام بإنهاء أعمال البناء والتشغيل ضمن الجدول الزمني.
- الالتزام بمعايير إدارة النفايات الصادرة من المركز الوطني لإدارة النفايات وتقليل الأثر البيئي.
- توفير معدات السلامة في الورش والمعارض والمحلات وأجزاء المشروع التي تتطلب ذلك.
- يجب أن يلتزم المستثمر بأن يطابق سكن العاملين والمنشآت المساندة مثل الورش والمساحات الخضراء والحدائق وغيرها اللوائح والأحكام والاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.
- يجب على المستثمر خلال فترة التجهيز والإنشاء تأسيس شركة ذات فرض خاص SPV مملوكة بالكامل من قبله، وذلك لتقديم كافة نطاق الخدمات والأعمال المتعلقة بمعارض السيارات والورش طيلة مدة العقد وفق شروط هذه الكراسة والعقد.
- يجب على المستثمر ضخ النفقات الرأسمالية والتشغيلية المطلوبة لتنفيذ كافة عمليات الشركة ذات الفرض الخاص SPV والقيام بالاستثمار وتقديم الخدمات والأعمال المتعلقة بمعارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها كما هو مبين في هذه الكراسة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق كافة اللوائح والأنظمة من الجهات الأمنية والحكومية ذات العلاقة بهدف تسهيل وتسريع إجراءات المستأجرين.

- يلتزم المستثمر من خلال الشركة ذات الغرض الخاص وطوال مدة العقد بالقيام بتوفير الخبرات الفنية المطلوبة ورأس المال البشري والأنظمة وكافة عوامل التمكين المطلوبة لغرض تقديم نطاق أعمال المشروع المتعلقة بمعارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها.
- إدارة العمليات بكاملها بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المبيعات والتسويق، التخطيط المالي، الاستثمارات، صيانة المنشآت والمرافق الخاصة بالمعارض والورش.
- يلتزم المستثمر بأن تكون كافة التعاملات المالية والتعاقدية لتأجير مساحات المعارض والخدمات الإضافية (مثل الورش والخدمات التابعة لها) من خلال الشركة ذات الغرض الخاص بحيث يتم إبرام العقود مع العملاء وتحصيل الإيرادات منهم من خلال هذه الشركة فقط، ولا يمكن للمستثمر توقيع عقود مع عملاء أو تحصيل أي مبالغ تخص هذا المشروع خارج إطار الشركة ذات الغرض الخاص
- يجب على المستثمر نقل المعرفة والدراسات والإصدارات المطلوبة لتشغيل وإدارة وصيانة الأصول المتعلقة بمعارض السيارات والورش إلى شركة البلد الأمين عند انتهاء العقد أو إنهائه.
- يتم عرض خطط العمل والمبيعات والتسويق وبطاقات الأسعار ومصفوفة الصلاحيات للقرارات المتعلقة بتقديم الخصومات على شركة البلد الأمين والاتفاق عليها حسب حاجة المشروع.
- يجب اتباع هيكل الحوكمة وأدوات التواصل بينه وبين شركة البلد الأمين بما في ذلك الحاجة إلى تعيين لجان أو أفراد لمراجعة أعمال المشروع والقرارات ذات العلاقة وفقاً لأحكام هذه الكراسة والعقد.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقارير شهرية لشركة البلد الأمين عن حجم المبيعات للمشروع والعقود التي تم إبرامها مع العملاء والعوائد المتحققة منها على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير لتكون لحظية خلال المشروع.
- يقوم المستثمر سنوياً بتقديم خطة المبيعات والتسويق، والتي تشمل بطاقات الأسعار وسياسة الخصم ومصفوفة الصلاحيات للموافقة على القرارات المتعلقة بتقديم الخصومات وطريقة البيع بهذا الشأن لشركة البلد الأمين.
- يلتزم المستثمر بالتنسيق مع شركة البلد الأمين وأخذ موافقاتها بشأن أي خطط أو قرارات من شأنها أن تؤثر على المركز المالي للشركة.
- يجب توثيق جميع الأنشطة ضمن نطاق أعمال المشروع بشكل كاف سواء مطبوعاً أو إلكترونياً، ويجب أن تشمل المستندات على سبيل المثال لا الحصر سياسات العمليات ودليل الإجراءات وتعليمات العمل.
- يحق لشركة البلد الأمين أو أمانة العاصمة المقدسة إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية معلنة أو غير معلنة سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.
- يلتزم المستثمر بأن يتيح لشركة البلد الأمين جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب.

- خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ التوقيع على العقد، يقوم الطرفان بتشكيل لجنة مشتركة للحكومة من خمسة أعضاء، ثلاثة منهم يمثلون شركة البلد الأمين / أمانة العاصمة المقدسة، وعضوين يمثلون المستثمر، وذلك لتنفيذ المهام التالية: مراجعة واعتماد كافة التصاميم المقترحة الخاصة بالمشروع بعد استكمال الموافقات المطلوبة. الموافقة على البرنامج الزمني للتنفيذ وطلبات تعديل أو إضافة مواقع جديدة للمعارض أو الورش أو الخدمات الملحقه بعد الحصول على موافقات الجهات ذات العلاقة. مراجعة واعتماد الخطط الاستراتيجية للمشروع وخطة العمل السنوية، والتي تشمل خطة المبيعات والتسويق وبطاقات الأسعار ومصفوفة الصلاحيات للقرارات المتعلقة بتقديم الخصومات بعد عرضها على شركة البلد الأمين.
- يتم مراجعة وتقييم الأداء المالي للمشروع ومقارنته بمستهدفات الإيرادات من المشروع.
- يتم العمل على تقديم الدعم لإزالة أي عقبات تواجه المشروع بكافة وسائل التواصل الممكنة حسب الحاجة
- يتم الموافقة على تنفيذ مشاريع تحسين المشهد الحضري وتطوير البنية التحتية والعقارات البلدية المتعلقة بمعارض السيارات والورش في مدينة مكة المكرمة وفق أولويات شركة البلد الأمين الاستراتيجية، على أن يتم الحصول على الموافقات المطلوبة.
- يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة فيما يتعلق بالمواضيع التي تحتاج لموافقة الطرفين.
- يجوز تعديل أو إضافة أي مهام أخرى تحدد من قبل الطرفين

٣-٣ أعمال التشغيل والصيانة

- يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية والصيانة الدورية لجميع المعدات والتركيبات والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً.
- يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق والخدمات المحيطة بالمشروع بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.
- يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المباني والمنشآت والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.
- 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 المباني والمنشآت في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول المشروع.
- الالتزام باحتياطات السلامة المطلوبة عند البدء بالتشغيل، والتقييد بالأنظمة والتعليمات الصادرة بهذا الشأن.
- لا يجوز للمستثمر تأجير أي من مرافق أو مواقع المشروع بدون موافقة الشركة.
- يجب على المستثمر الحصول على التراخيص اللازمة لتشغيل مختلف الأنشطة بالمشروع، كما يجب عليه تجديدها في مواعيدها، وستطبق الأنظمة والتعليمات الخاصة بالمخالفات التي يمكن ضبطها من قبل مفتشي الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى.

٣-٣٢ الاشتراطات المتعلقة بالعمالة والمعدات

على المستثمر تحديد أعداد الجهازين الإداري والفني والتشغيلي وحراس الأمن التي يرى أنها كافية لتنفيذ الواجبات والالتزامات المحددة في هذه الشروط والمواصفات ومستندات العقود الأخرى ويضمنها في خطته التشغيلية حسب الشروط التالية:

- الالتزام بتوفير الوظائف وشاغليها بالأعداد والأوصاف التي يحددها في عرضه ضمن طيلة فترة التشغيل.
- أن فرص العمل التي يتيحها المستثمر في جهازه الإداري والإشرافي والفني والرقابي وحراس الأمن والعمالة يجب أن تتاح في المقام الأول للمواطنين السعوديين وذلك من خلال الإعلان عنها بمواقع التواصل.
- على المستثمر الالتزام بقرارات السعودية الصادرة عن وزارة العمل والتعليمات المنظمة لذلك.
- يجوز للبلدية أو الشركة طلب استبعاد أي من موظفي الجهاز الإداري والفني وحراس الأمن وعمال المستثمر من العمل في المشروع وذلك بموجب طلب خطي يوجه للمستثمر مع إيداء السبب وعليه استبداله خلال فترة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً من تاريخ الطلب الموجه له حول ذلك.

٣-٣٣ برنامج العمل

- المرحلة الأولى: وضع خطة زمنية لتغطية أعمال المشروع وتبدأ من تاريخ تسليم موقع العمل بموجب محضر تسليم موقع ومعمد، بالإضافة إلى تقديم خطط الإنشاء والتشغيل والصيانة للمشروع وتقديم خطط الطوارئ وتحليل المخاطر وخطة السلامة للعاملين في مواقع العمل خلال الـ (٣٠) يوم بعد استلام الموقعين.
- المرحلة الثانية: تجهيز جميع ما يلزم من المعدات والآليات اللازمة لإنجاز العمل وإصدار التراخيص اللازمة قبل البدء في التنفيذ وخلال فترة السماح.
- المرحلة الثالثة: القيام بأعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة للمشروع بحسب ما تم توضيحه في نطاق عمل المشروع.

٣-٣٤ غرامة التأخير

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع (أعمال الإنشاء والتنفيذ خلال فترة السماح) تفرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من القيمة الإجمالية للعقد.

٣٥-٣ المحفزات التفاضلية

يحق لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني وحسب تقديرها مفاضلة مستثمر حسب قائمة الاقتراحات (المحفزات الاستثمارية) وتكون هذه المحفزات على سبيل المثال لا الحصر:

- تقديم أفكار وأنشطة ثانوية تدعم الارتقاء في قطاع الورش وخدمات السيارات والتي تنعكس على المستهلك.
- تقديم عناصر إضافية أو العمل على الاستدامة وغيرها (ضمن العرض الفني)
- تقديم خطة استثمارية جيدة (ضمن العرض المالي)
- الالتزام بتنفيذ

٣٦-٣ مقدم العطاء الأفضل

إشعار مقدم العطاء الأفضل

- ستقوم الشركة بإشعار مقدم العطاء الأفضل بخطاب رسمي خلال أسبوع من تاريخ فتح المظاريف، ويكون هذا التاريخ قابلاً للتعديل.
- فشل المفاوضات مع مقدم العطاء الأفضل
- إذا قامت الشركة بتوجيه إشعار إلى مقدم العطاء الأفضل لفسخ وإنهاء التفاوض لعدم استكمال الإجراءات خلال المدة المتفق عليها، عندئذ من الممكن للشركة أن تقوم بمفاوضات مبدئية مع ثاني أفضل عرض ثم الذي يليه أو إلغاء هذه الوثيقة.
- الحق في رفض كل العطاءات
- تحتفظ الشركة بحقها في رفض أي عطاء أو رفض جميع العطاءات أو أي وثائق ختامية مقدمة، وذلك في أي وقت قبل التوقيع على اتفاقية التأجير دون تحملها لأي مسؤولية تجاه أي من مقدمي العطاءات ودون إبداء أية أسباب

القسم الرابع : الملاحق

H- نموذج خطاب التقديم (يعبأ من قبل مقدم العطاء) يقدم ضمن العرض الفني

المحترم سعادة الرئيس التنفيذي لشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني

إشارة إلى إعلانكم المنشور بتاريخ ٢٨/١٠/٢٠٢٥م المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض خام لمشروع معارض السيارات والورش والخدمات والتابعة لها. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقارات والمواقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وأتقدم على المنافسة والعقار على ما هو عليه.

اسم الشركة:

رقم السجل التجاري:

صادرة من:

نوع النشاط:

هاتف:

ص.ب:

بتاريخ:

فاكس:

الرمز:

جوال:

العنوان:.....

الختم الرسمي

التوقيع

٢-١ نبذة عن مقدمه العطاء (تعباً من قبل مقدمه العطاء) يقدم ضمن العرض الفني

الدعوة إلى تقديم العطاءات لمشروع إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار معارض السيارات والورش والخدمات والتابعة لها.

على مقدمه العطاء وكل عضو من أعضاء تحالف مجموعة الشركات مقدمة العطاء إكمال النماذج التالية:

اسم الشركة / المؤسسة:

• العنوان:

• هاتف:

الفرع:

شهادة تسجيل رقم:

سنة التسجيل:

البريد الالكتروني:

الختم

٣-١ القيمة الإيجارية (بملأها مقدم العطاء) ضمن العرض المالي

م	القيمة الإيجارية / السنوات	نسبة الإيجار السنوي وتدفع في بداية كل سنة تعاقدية	الرقم كتابة	رقماً	نسبة الزيادة	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	القيمة الإيجارية للسنة الأولى	100% تدفع عند توقيع العقد			-	
2	القيمة الإيجارية للسنة الثانية	20% من قيمة الإيجار السنوي			-	
3	القيمة الإيجارية للسنة الثالثة	20% من قيمة الإيجار السنوي			-	
4	القيمة الإيجارية للسنة الرابعة	10% من قيمة الإيجار السنوي			-	
5	القيمة الإيجارية للسنة الخامسة	100% من قيمة الإيجار السنوي			-	
6	القيمة الإيجارية من السنة السادسة إلى السنة العاشرة	100% من قيمة الإيجار السنوي			10%	
7	القيمة الإيجارية من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر	100% من قيمة الإيجار السنوي			10%	
8	القيمة الإيجارية من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون	100% من قيمة الإيجار السنوي			10%	
9	القيمة الإيجارية من السنة الواحدة والعشرون إلى السنة الخامسة والعشرون	100% من قيمة الإيجار السنوي			10%	
10	القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد					

ملاحظات:

- على مقدم العطاء ملاحظة أن سعر الطرح أعلاه ينبغي أن ينعكس في العرض الفني والمالي المقدم جنباً إلى جنب مع هذه الوثيقة.
- تحتفظ شركة البلد الأمين بحقها في عدم القبول لعرض مقدم العطاء الأعلى سعراً أو أي مقدم عطاء آخر إذا رأت الشركة أن السعر لا يعكس العرض الفني والمالي المقدم.
- الأسعار المقدمة في الجدول بدون ضريبة القيمة المضافة.

الاسم:

المنصب:

التاريخ:

رقم الجوال:

العنوان:

٤-٤ قائمة بالمشاريع المنجزة (يملأها مقدم العطاء) ضمن العرض الفني على مقدم العطاء أن يذكر جميع المشاريع المنجزة أو الخبرات السابقة في العشر سنوات الماضية

م	اسم المشروع ونطاق العمل	قيمة المشروع بالريال السعودي	المدة	تاريخ البداية	تاريخ الانتهاء	اسم العميل
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

ا- قائمة المحفزات الاستثمارية المقترحة (تعباً من قبل مقدم العطاء بشكل اختياري)

قائمة المحفزات الاستثمارية المقترحة	م
	1
	2
	3
	4
	5

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع العطاء وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات الأمانة الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤٤/١٢/٢٢هـ.
 - نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (١٢٨/م) وتاريخ ١٤٤٠/١١/٣هـ ولائحته التنفيذية الصادر بقرار وزير المالية رقم (١٢٤٢) وتاريخ ١٤٤١/٢١/٣هـ، ولائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة بالسوق المالية، ولائحة تنظيم تعارض المصالح، ولائحة سلوكيات وأخلاقيات القائمين على تطبيق النظام.
 - القرار الوزاري رقم (٦٥٤٠٧٤/١/٤٣٠٠) وتاريخ ١٤٤٣/١٠/٨هـ بخصوص جدول تصنيف المخالفات البلدية.
٣. عاين المواقع المعروضة المخصصة لإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: رقم الهوية:

التوقيع:

الختم

اسم المستأجر:

النشاط: مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض خام لمشروع معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها والمطاعم وسكن عاملين ومساحات خضراء نطاق المشروع: مكة المكرمة.

(رقم...../...../.....)

حيث أجزت أمانة العاصمة المقدسة وشركة البلد الأمين على المستأجر/ الموقعين الموضحة أعلاه بفرض استخدامها لإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار مشروع معارض السيارات والورش والخدمات التابعة لها والمطاعم وسكن عاملين ومساحات خضراء في مكة المكرمة بموجب عقد الأيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه/..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم..... بتاريخ...../...../٤٤٧هـ بعد أن قمت بالوقوف على الموقع ومعاينته على الطبيعة معاينة تامة نافية الجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع، وألتزم بتطبيق جميع الشروط والأحكام المذكورة في كراسة الشروط والمواصفات.

• مساحة الموقع الأول المخصص: (٢٠٣١,١٧٠,٤٠٣ م^٢)

شركة البلد الأمين	أمانة العاصمة المقدسة	المستثمر
الاسم	الاسم	الاسم
	البلدية	
التوقيع	التوقيع	التوقيع