



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



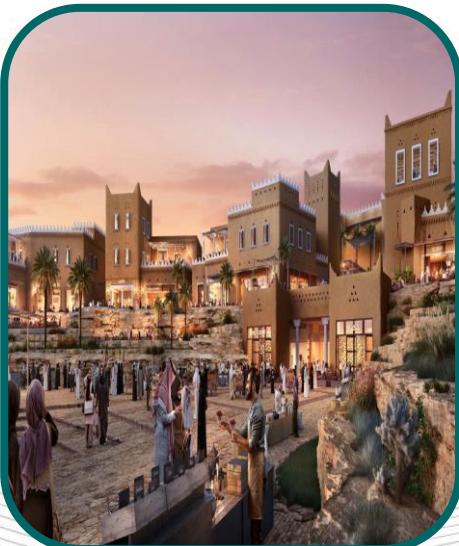
المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف
الإدارة العامة لعمليات الاستثمار



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية



كراسته شروط ومواصفات المدينة التراثية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بـ كراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٩		١
١١		٢
١٢	وصف العقار	٣
١٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٥	٣/١٢ سرية المعلومات	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالـ كراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب وتعديل العطاء	
١٩	٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف	



كراسة شروط ومواصفات المدينة التراثية

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	الترسيمة والتعاقد	٦/١
٢١	تسليم الموقع	٦/٢
٢٢	الاشتراطات الخاصة	٧
٢٣	مدة العقد	٧/١
٢٣	فترة التجهيز والإنشاء	٧/٢
٢٣	العائد السنوي	٧/٣
٢٣	نظام السعودية	٧/٤
٢٣	القيمة المضافة	٧/٥
٢٣	واجبات وملحوظات خاصة	٧/٦
٢٤	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧/٧
٢٤	مساحة المبني	٧/٨
٢٤	مواقف السيارات	٧/٩
٢٤	اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	٧/١٠
٢٥	الاشتراطات العامة	٨
٢٦	توصيل الخدمات للموقع	٨/١
٢٦	البرنامج الزمني للتنفيذ	٨/٢
٢٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨/٣
٢٦	تنفيذ الأعمال	٨/٤
٢٦	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٨/٥
٢٦	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٨/٦
٢٧	استخدام العقار لغرض المخصص له	٨/٧
٢٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٨
٢٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٨/٩
٢٧	متطلبات السلامة والأمن	٨/١٠
٢٨	إلغاء وفسخ العقد	٨/١١
٢٨	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٨/١٢
٢٨	أحكام عامة	٨/١٣



كراسة شروط ومواصفات المدينة التراثية

الصفحة	المحتويات	م
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٣٠	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٠	٩/٢ تطبيق كافة الاشتراطات الفنية	٩/٢
٣٠	٩/٣ اشتراطات الأمن والسلامة	٩/٣
٣١	المرفقات	١٠
٣٢	١٠/١ نموذج العطاء	١٠/١
٣٣	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	١٠/٢
٣٤	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	١٠/٣



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

أولاً: الظرف الفني:

المستند	م
١ توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	١
٢ إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	٢
٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	٣
٤ صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٤
٥ صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشروع	٥
٦ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٦
٧ آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين	٧
٨ البرنامج الزمني المقترن للتنفيذ	٨
٩ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية	٩

ثانياً: الظروف المالية:

المستند	م
١ الإدارة العامة لعمليات الاستثمار العطاء	١
٢ خطاب الضمان	٢

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو المدينة التراثية المراد إنشاءها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها وفق اللائحة وما يرد بكراسة الشروط من اشتراطات ومواصفات..

العقار: هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المدينة التراثية.

المستثمر: هو شركة أو مؤسسة أو يتولى إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة المدينة التراثية.

مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة

المنافسة الالكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الالكترونية عن طريق الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
آخر ميعاد تقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدها الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدها الأمانة	
تارikh توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تارikh تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم العقار موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

١. مقدمة



١ مقدمة

ترغب أمانة منطقة الجوف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المدينة التراثية، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وتحب الأمانة بالرد على آية استفسارات أو استيضاخات من المستثمرين الراغبين في دخول المزيد، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاخات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

ادارة: الاستثمارات

٠١٤٦٢٣٦٥٩٠ تليفون: ٦١١٦ تحويلة:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٢. وصف العقار



٢ وصف العقار

نوع النشاط	المدينة التراثية																		
مكونات النشاط	<ul style="list-style-type: none"> ▪ جميع الأنشطة التراثية، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر المتاجر الحرفية والورش الحية للحرف اليدوية، والمطاعم والمقاهي الشعبية، والمتاحف والمعارض التراثية، والنُّزل ومراكز الإيواء والمجتمعات التراثية التي تحاكي الطابع المعماري القديم، والفعاليات والمهرجانات والعروض الشعبية، والمسارح والصالات التراثية، والأسواق التراثية المفتوحة، ومراكز تدريب وتعليم الحرف القديمة، والأنشطة الترفيهية ذات الطابع التراثي، وما في حكمها. ▪ كما يسمح بإضافة أنشطة تجارية متجانسة بما لا يخل بالنشاط الرئيسي بنسبة لا تتجاوز (١٥٪) من المساحة الإجمالية، وذلك بعد موافقة الأمانة 																		
وصف الموقع	رقم المخطط: ١٤٣٥/٢١/٦٣																		
نوع العقار	موقع القطعة																		
حدود العقار	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">أرض</td> <td style="width: 25%;">شارع عرض ٢٥ م</td> <td style="width: 25%;">شمالاً</td> </tr> <tr> <td>مساحة الأرض : ٢٤٠٠٦٠,٩١ م٢</td> <td>طريق الملك خالد</td> <td>شاطئ</td> </tr> <tr> <td>٧,٠٧ + شطفة ٧٦٧,٧٩ م</td> <td>بطول:</td> <td>شاطئ</td> </tr> <tr> <td>٧,٠٥ + شطفة ١٦٨,٠٥ م</td> <td>بطول:</td> <td>شاطئ</td> </tr> <tr> <td>٧,٠٩ + شطفة ٢١٦,٩٨ م</td> <td>بطول:</td> <td>شاطئ</td> </tr> <tr> <td>٧,٠٨ + شطفة ٢١٧,٦٨ م</td> <td>بطول:</td> <td>شاطئ</td> </tr> </table>	أرض	شارع عرض ٢٥ م	شمالاً	مساحة الأرض : ٢٤٠٠٦٠,٩١ م٢	طريق الملك خالد	شاطئ	٧,٠٧ + شطفة ٧٦٧,٧٩ م	بطول:	شاطئ	٧,٠٥ + شطفة ١٦٨,٠٥ م	بطول:	شاطئ	٧,٠٩ + شطفة ٢١٦,٩٨ م	بطول:	شاطئ	٧,٠٨ + شطفة ٢١٧,٦٨ م	بطول:	شاطئ
أرض	شارع عرض ٢٥ م	شمالاً																	
مساحة الأرض : ٢٤٠٠٦٠,٩١ م٢	طريق الملك خالد	شاطئ																	
٧,٠٧ + شطفة ٧٦٧,٧٩ م	بطول:	شاطئ																	
٧,٠٥ + شطفة ١٦٨,٠٥ م	بطول:	شاطئ																	
٧,٠٩ + شطفة ٢١٦,٩٨ م	بطول:	شاطئ																	
٧,٠٨ + شطفة ٢١٧,٦٨ م	بطول:	شاطئ																	
نوع البناء:	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن																		
عدد الأدوار:	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادر بهذا الشأن																		
ملاحظة:	يتم ذلك بعد تطبيق كافة الاشتراطات الخاصة لكل نشاط يرغب المستثمر بتنفيذها وذلك بعدأخذ موفقات الجهات والإدارات ذات العلاقة والاختصاص.																		

واجبات وملحوظات خاصة:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للإطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يتلزم بها كالتسوية والردم والتبيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يحق للأمانة الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة لأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على تقييمها من الجهات ذات العلاقة.

يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية لأنشطة الإدارات العامة لعمليات المستثمار تحقيقاً للمعايير الحضرية وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة واللتزام بها.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١ يحق للشركات أو المؤسسات أو الأفراد التقدم في هذه المزايدة. ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرا عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٣/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

٣/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعل المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً مع احضار أصل الضمان البنكي بموعد فتح المظاريف.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب التاريخ المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

٣/٥/١ تقديم العطاءات: على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامه وارفاقه موقعاً ومحظماً على الموقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa عند التقدم للمنافسة، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن طريق تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار:

- ٣/٧/١ يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وعنده وجود اختلاف يعتبر ما تم تدوينه بالحروف هو الأصح.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ الضمان:

- ٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتمديد عند الحاجة
- ٣/٩/٢ ارفاق صورة من الضمان البنكي عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa أثناء التقديم على المنافسة واحضار أصل الضمان البنكي في يوم فتح المظاريف.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من نسبة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يخرج عن الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويخرج لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية وسداد إيجار السنة الأولى.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) : Furas.momra.gov.sa

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتشغيله.

٣/١١/٦ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للمشروع.

٣/١١/٧ تقديم تصميم يوضح مكونات المشروع وتفاصيله بالكامل.

٣/١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمت بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف عن طريق اللجنة المختصة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) في صفحة التقديم على المنافسة. Furas.momra.gov.sa

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٥. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥ ما يحق للأمانة المستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المطاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب إشعار جميع الشركات أو الأفراد أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر البريد الإلكتروني للمستثمر وذلك قبل فتح المطاريف.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المطاريف:

يحق للأمانة تأجيل وتمديد تاريخ موعد فتح المطاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa وبرنامج فرص.

٥/٣ سحب وتعديل العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب وتعديل عطاءه عند التقديم النهائي عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa

٥/٤ حضور جلسة فتح المطاريف:

يحق للمستثمر حضور جلسة فتح المطاريف في الموعد المحدد أو الوكيل أو مفوض ينوب عنه مصحوباً بوكالة شرعية أو تقويض معتمد.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ يتم إشعار من رست عليه المزايدة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأبة مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٧. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام الموقع.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٧/٣ العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي (الأجرة السنوية) بنسبة (٥٪) (خمسة بالمائة) من قيمة الإيجار السنوي المقدم منه وذلك كل خمس سنوات.

٧/٤ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق الأنظمة والضوابط والقرارات الخاصة بتطبيق نظام السعودية.

٧/٥ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعول بها في هذا الشأن وتقرر الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد

٧/٦ واجبات وملحوظات خاصة:

يمكن للمستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه

٧/٦/٢ يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للإطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.

٧/٦ يحق للأمانة الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.

٧/٤ يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.

٧/٥ يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.

٧/٦ يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها .

٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

٧/٨ مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واحتياطات البناء والمساحات لكل نشاط وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً

٧/٩ مواقيف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقيف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقيف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقيف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٨. الاشتراطات العامة



٨. الاشتراطات العامة

٨/١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٨/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول صاحب اختصاص ويفضل أن يكون لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة..

٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد للقيام واجباته وفق الأنظمة والمعايير والمهام الصادرة بشأنه.

٨/٦ حق الأمانة في الإشراف:

٨/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة.

٨/٧ استخدام العقار لغير الغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، وفي حالة التغيير يتم فقاً للمادة التاسعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة التي صدرت بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩-٦-١٤٤١هـ، وعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢-٢-١٤٤٣هـ.

٨/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها وفق الموقف وفق النظام.

٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعด المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، كما يتلزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار المشروع وتلائفي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالممتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

٨/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٨/١١/٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



٨/١١ إلغاء وفسخ العقد:

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أيّ من الحالات التالية:

٨/١٢/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء والسموحة بها.

٨/١٢/٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف المتفق عليه في العقد، أو قام بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٨/١٢/٣ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٨/١٢/٤ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٨/١٢/٥ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٨/١٢/٦ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم أحد ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.

٨/١٢/٧ يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- يتم إشعار المستثمر بموعد نزول اللجنة المختصة لاستلام الموقع مع انتهاء العقد وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٨/١٣ أحكام عامة:

٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٨/١٤/٢ ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٨/١٤/٣ تخضع هذه المزايدة لأحكام اللائحة المحدثة للتصريح بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كرامة شروط ومواصفات

المدينة التراثية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢

تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

٩/٣

اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كتاب شروط ومواصفات

المدينة التراثية

١٠. المرفقات (اللاحق)



١ / ١٠ نموذج عطاء

سعادة / أمين منطقة الجوف المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبموقع فرص بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ المتضمن رغبتكم لاستثماره في مدينة تأجير موقع في مدينة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

() نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () غير شامل للضريبة () ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل نسبة (٪ ٢٥) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

									اسم المستثمر
									رقم بطاقة الأحوال
	جوال				فاكس				هاتف
									العنوان:
									اسم الشركة
									رقم السجل التجاري
									نوع النشاط
									العنوان:
									جوال

كتابة	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية
		إيجار السنوي قبل الضريبة
		إيجار السنوي شامل الضريبة

الختم الرسمي



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

الموقع الفلكي



تمييز الموقع

طريق الملك خالد

رقم القطعة ١

النشاط

المدينة التراثية

المساحة 40060.91 متر مربع

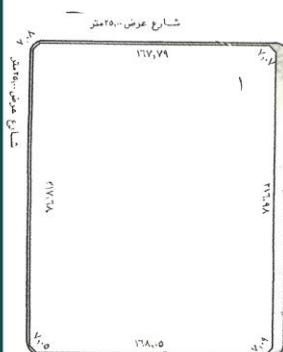
المملكة العربية السعودية

أمانة منطقة الجوف

الإدارة العامة لعمليات الاستثمار



المخطط العام



الصور الفضائي



صور المشروع



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

ملاحظة:

يصدر محضر التسليم عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa (فرص) ويوقع من الطرفين

