



# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة محلات بيع مواد بناء

جنوب مكة - حي القشاشية الجديد

## لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة  
كعاصمة مقدسة للعالم الإسلامي



الارتفاع العالمي للطلب في مختلف المجالات  
والقطاعات



التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية  
الضخمة



حيوية المدينة والتنوع الثقافي والسكاني



## البطاقة التعريفية لفرصة الاستثمار

### الفرصة / إنشاء وتشغيل وصيانة محلات بيع مواد بناء

#### المعلومات الجغرافية

المخطط  
خارج المخططات  
المعتمدة

الحي  
شعب عامر الجديد

النطاق  
قطاع غرب مكة

الأحياء المحيطة  
أكثر من ٣ أحياء

خارج حد الحرم

المساحة  
٢٥...٣٥

#### أبرز معلومات ومميزات الموقع

عدد الأوارق المصرح  
حسب الاشتراطات  
البلدية والتنظيمية  
للمنطقة



سهولة الوصول  
للموقع



ارتفاع النمو للعمالة  
ونقص العرض مقارنة  
بالطلب



استراتيجية الموقع  
ووجوده على طريق  
الخواجات وقربة من  
طريق إبراهيم  
الخليل



الفالية السكانية



النمو السكاني



الكثافة السكانية



الجمهور المستهدف  
سكان حي شعب عامر الجديد



الموقع شوارع رئيسية شوارع فرعية معالم قريبة

# فهرس المحتويات

٠	- المقدمة.....
٨	- الكروكي المساحي.....
١٣	- اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم.....
١٥	- حقوق الأمانة والمستثمر.....
١٧	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....
١٩	- الاشتراطات العامة.....
٢٥	- الاشتراطات الخاصة.....
٢٨	- الملحقات.....

## القسم الأول : المقدمة

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

# القسم الأول:

## المقدمة

### ١-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الامانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤.١٥٢) وتاريخ ٤١/٦/٢٠٢٩هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغفلة، مؤسسة وفق انظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٣٥٧٤١) وعنوانها: الشميسى خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠٢٥٣٥٩٩٩٩٩)، 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 <b>furas.momra.gov.sa</b> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

## ٤-تعريفات المنافسة.

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة محلات بيع مواد بناء وفق كراسة الشروط والمواصفات.
محلات بيع مواد بناء	هي المحلات التي تقوم بعرض وبيع المواد المستخدمة في عمليات البناء والتشييد.

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

البيان	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر موعد لتقديم العطاء	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد الشركة
موعد الأخطار بالترسية	تحدد الشركة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	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 تسليم العقار للمستثمر	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وفي حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم اشعاره خطياً وتحسببداية سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار.
موعد سداد اجرة السنة الاولى	عند توقيع العقد

## القسم الثاني : الكروكي المساحي

١- الكروكي المساحي الخاص بالموقع.



# القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم

٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة.

٣-٢ لغة العطاء.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.

٣-٤ موعد فتح المظاريف.

٣-٥ تقديم العطاء.

٣-٦ مدة سريان العطاء.

٣-٧ الضمان البنكي.

٣-٨ مستندات العطاء وسريته.

## القسم الثالث:

### اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم.

#### ٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة

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

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

#### ٣-٢ لغة العطاء

يجب على المستثمر تقديم عطائه 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 إلى اللغة العربية من قبل المستثمر وذلك من خلال مكتب ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف.

#### ٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات

يقدم العطاء الالكترونياً عن طريق منصة فرق، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والموافقات الالكترونية 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.

## ٥-٣ تقديم العطاءات

- ٣-١ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهاة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكتروني المرفق، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع والمعامل المتعلقة به.
- ٣-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.
- ٣-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة الازمة، وذلك طباعةً أو كتابةً باليد.
- ٣-٤ 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 يقدم العطاء الكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم فتح المظاريف لدى اللجنة بمقر الشركة في الشميسى خلف مهبط الطائرات (قبل ساعة من موعد انعقاد اللجنة) المعلن عنه ، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الالكتروني الرسمي مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني (inv@momra.gov.sa) وارفاق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ،
- ٣-٦ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك .
- ٣-٧ 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 .
- ٣-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس و أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتتوقيع عليه وختمه .
- ٣-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي .

## ٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وللأمانة أو الشركة 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

٣-١-٧-٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء إلى 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 الأمانة أو الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًّا لتمديد وقت الحاجة.

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

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

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

٣-٢-٧-٣ الإفراج عن الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور استبعادهم من المنافسة ولا يحق لهم المطالبة بالإفراج عن الضمان قبل استبعادهم من المنافسة. أما المتنافسون الذين قبلت عطاءاتهم ولم ترسّى عليهم المنافسة، فيُفرج عن ضماناتهم بعد صدور قرار الترسية على العطاء الفائز بالمنافسة، ولا يحق المطالبة بإعادة الضمان قبل صدور قرار الترسية النهائي الخاص بالمشروع.

## ٨-٣ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

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

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

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

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

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

٦-٨-٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .

٧-٨-٣ 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 .

٨-٨-٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

٩-٨-٣ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

١٠-٨-٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها، والمقر عليها الكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلوب بما ورد فيها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء الكراسة بموجبه .

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بـكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

- للاستفسار يمكنكم التواصل مع مركز خدمات المستثمرين على البيانات التالية :



## القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر

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

## القسم الرابع: حقوق الشركة والمستثمر .

### ٤-١ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

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

يجوز للأمانة أو للشركة الغاء 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 وملزما لجميع المتنافسين.

### ٤-٣ تعديل وسحب العطاء :

٤-٣-١ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء يوجد خطاء في العطاء بعد تقديمها .

٤-٣-٢ لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل 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 سعودي الجنسية مصطفياً وكالة شرعية أو تفويض مصدقأً 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 للائحة التصرف بالعقارات البلدية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### ٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

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

## القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ١-0 الترسية والتعاقد.
- ٢-0 تسليم الموقع.

## القسم الخامس:

### الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع.

#### ٥-١ الترسية والتعاقد.

٤-١-١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تحال العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٤-١-٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي "وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة".

٤-١-٣ يجوز في حال استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة، التفاوض مع العرض الذي يليه، على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير "وذلك وفق المادة الخامسة والعشرون من اللائحة".

#### ٥-٢ تسليم الموقـع.

٤-٢-١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط لا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٤-٢-٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقـع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بدأـية العقد من تاريخ الاشعار.

٤-٢-٣ يلتزم المستثمر باستلام الموقـع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٢-٤ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارـة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقـع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها ٩ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقـع.

٤-٢-٥ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقـع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد "وذلك بموجب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقريـة رقم (٢٨٦٥) بتاريخ ١٤٣٥/٦/١ـهـ.

## القسم السادس : الاشتراطات العامة

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

## القسم السادس: الاشتراطات العامة.

### ٦-١ توصيل الخدمات للمشروع.

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

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

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

٦-٢-٢ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أو تشفيل المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص الازمة من الأمانة/الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والأمانة غير مسؤولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة.

٦-٢-٣ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع بعد أخذ موافقة الشركة على هذا المقاول ، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء.

٦-٢-٤ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المبني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٩/٢١/٩٤٣٩) وتاريخ (٥.٩) وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة/الشركة.

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

يجب أن يسند المستثمر الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص بعد أخذ موافقة الشركة على هذا المكتب ويكون من واجباته ما يلي:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ الشركة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات لمعالجته الخطأ.

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للشروط والمواصفات المذكورة في الكراسة وکود البناء السعودي.

- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً بصورة للشركة 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 الازمة لحلها.

- في حال ظهور أو حدوث معوقات خارجه عن إرادة المستثمر ، تتطلب إجراء تغيرات أو تعديلات غير جوهريه أو إعادة توزيع عناصر المشروع المختلفة فيجبأخذ موافقة الشركة مسبقاً قبل اجراء أي تغير.

## 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 يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومتلقيته للمواصفات مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (as-built) معتمدة من استشاري المشروع.

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

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

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

٦-٥-٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يلتزم المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم.

٦-٥-٤ يلتزم المستثمر بتقديم التقارير الدورية للشركة عن أعمال التنفيذ للمشروع ومدى الالتزام بالجدول الزمني لتنفيذ المشروع كل شهر خلال فترة تنفيذ المشروع وكل ثلاثة أشهر عن أعمال الصيانة الدورية بعد اكتمال التنفيذ وتشغيل المشروع على أن تكون هذه التقارير من المكتب الاستشاري المشرف على المشروع الموافق عليه من قبل الشركة المعتمد لدى الأمانة.

٦-٥ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال البناء بإشعار الشركة مع ارفاق التقرير النهائي من المكتب الاستشاري المشرف على المشروع لتقديم الشركة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

## 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 يحق للشركة فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

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

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد 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 أمام الشركة أو الأمانة أو الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.

تسدد أجرة السنة الأولى قبل توقيع العقد وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد وتوقيع العقد خلال شهر من تاريخ ابلاغه بالترسية يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم في المنافسة، مع مطالبة المستثمر بسداد باقي القيمة الإيجارية للسنة الأولى، وفي حال عدم تجاوبه للسداد يتم تطبيق نظام إيرادات الدولة بحقه، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه في حال لم يتم السداد فيتم تطبيق نظام ايرادات الدولة بحقه.

## ٦-٩ إلغاء العقد.

يحق للشركة فسخ وإلغاء العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

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

- اذا تأخر المستثمر عن دفع الايجار في بداية السنة التعاقدية وتم اشعاره وانذاره نهائياً حسب نظام ابرادات الدولة

- بطلب من الامانة لدواعي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة والتعليمات.

## ٦- ا- تسليم الموضع و المنشآت القائمة للشركة.

٦-١- ا- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على الموضع بعد انتهاء مدة العقد الى الامانة، وعلى المستثمر تسليمها للأمانة والشركة بحالة حيدة ، وفي حال وجود ملاحظات او إصلاحات على المنشآت فان للأمانة والشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الالزامية أو تكليف من تراه الامانة أو الشركة مناسباً للإصلاح على نفقة المستثمر.

٦-٢- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة اشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم العقار وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموضع غيابياً.

٦-٣- يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية والأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن

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 والشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً وفقاً للوائح والأنظمة والتعليمات ، وفي حال عدم قيام المستثمر بإغلاق المحلات او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فانه يحق للأمانة او الشركة فتح المحلات أو الوحدات وغيرها بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموضع غيابياً.

## ٦-٢- متطلبات الامن والسلامة.

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

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

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

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

٦-١١- 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 والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

## ٦-٢) أحكام عامة.

٦-٤ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك الشركة/ الأمانة بمجرد تقديمها .

٦-١٢- التقويم الميلادي هو المعمول به فى العقد .

٦-٣-٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع للشركة أو الامانة بـأي مطالبة أو تعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

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

٦-٤- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الاجار 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 الاجار السنوي.

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

٦-٧- يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/٢/١٤٤٦هـ وإلى المرسوم الملكي رقم ١٦٥/٢٠١٩١٢/٢/١٩هـ

- 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 للطريقات المائية لأسباب كأن

- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط السنية.

٤-٨-٢ في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٩٧) تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٤هـ والقواعد التنفيذية للائحة الصادرة بالرقم (٥٢٦) تاريخ ٢٤/٣/٢٠١٤هـ كما يلتزم المستثمر بجميع ما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم، ويحق للشركة تقدير أي جزاءات تتناسب مع حجم المخالفة في حالة عدم ذكرها بالجدول والقواعد المشار إليها.

## القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

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

## القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.

### ١- مدة العقد.

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

### ٢- فترة التجهيز والانشاء.

يمنح المستثمر فترة (٣ شهراً) والتي تعادل (١%) من مدة العقد غير مدفوعة القيمة على أن تبدأ هذه الفترة من تاريخ استلام الموقع وذلك للتجهيز والانشاء ويتم توزيع قيمة هذه الفترة بواقع خصم (١ شهر) من الدفعه الثانية، خصم (٨ أشهر) من الدفعه الثالثة، خصم (٦ أشهر) من الدفعه الرابعة، خصم (٦ أشهر) من الدفعه الخامسة، وفي حال عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية للتجهيز والانشاء فيحق للشركة فسخ العقد وطالبة المستثمر بسداد القيمة الایجاريه عن فترة التجهيز والانشاء

### ٣- المسؤولية عن المخالفات.

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 التجهيز والانشاء.

### ٤- اللوحات التعريفية بالمشروع.

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة عليه وشعار الهيئة الملكية وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع 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 ومتانتها لشروط الوزارة.

### ٥- الدراسات.

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

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

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

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

## ٦- عناصر المشروع.

- ٦-١ يجب أن يكون المبني مسلح.
- ٦-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٦-٣ محلات تجارية بأنشطة مختلفة.
- ٦-٤ يجب على المستثمر توفير مسطحات خضراء بنسبة ٥ % على الأقل من المساحة المخصصة للبناء.

## ٧- الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.



الهوية العمرانية لعمارة  
مكة المكرمة



اشتراطات محلات مواد البناء  
الواجب على المستثمر  
الالتزام بها

## القسم الثامن : الملحقات

- ١-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
- ٢-٨ نموذج العطاء.
- ٣-٨ نموذج بيانات مقدم العطاء.

## ١-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

ال المستند	المرفق	غير مرفق	٢٥
نموذج العطاء.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	١
توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء ).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٢
إثبات أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيله الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٥
إضافة أصل خطاب الضمان البنكي معتمد لدى البنك السعودي المركزي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٦
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٧
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٨
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٩
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية لنفس المنشأة المتقدم بها.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	١٠
صورة من إثبات العنوان الوطني للشركة / المؤسسة صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	١١
كراسة الشروط والمواصفات	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	١٢

## ٢-٨ نموذج العطاء

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ٢٤٤٦هـ الموافق ٢٠٢٠، المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة محلات بيع مواد بناء -جنوب مكة -حي القشاشية الجديد، وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والمصفات للمنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

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

القيمة الكلية للفترة	نسبة الزيادة	رقم	كتابة	القيمة الإيجارية
	%.			القيمة الإيجارية من السنة الأولى إلى السنة الخامسة
	%.			القيمة الإيجارية من السنة السادسة إلى السنة العاشرة
	%.			القيمة الإيجارية من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر
	%.			القيمة الإيجارية من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرين
	%.			القيمة الإيجارية من السنة العشرين إلى السنة الخامسة والعشرين
				اجمالي القيمة الإيجارية لـكامل مدة العقد ( ٢٥ سنة ) شامل القيمة المضافة

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

أقر بصحمة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة ويعتبر هذا ملزماً  
نظاماً.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

### ٣-٨ نموذج بيانات مقدم العطاء

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

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

الاسم :

التوقيع :

التاريخ :